

7

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 6/66

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung der Grundstücksveräußerung
nach dem Vertrag vom 21. April 1963 (UR Nr. 205/63
des Notars F [REDACTED] in G [REDACTED])

Beteiligte:

1. Witwe Anna K [REDACTED] geb. B [REDACTED] in P [REDACTED]
[REDACTED],

Antragstellerin und Beschwerde-
führerin,

2. Dr. med. Wolfgang T [REDACTED] in O [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdeführer
und Rechtsbeschwerdeführer,

-vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Heinrich [REDACTED]
in K [REDACTED].

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:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 15. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 25. November 1965 wird auf Kosten des Rechtsbeschwerdeführers als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 15.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Witwe Anna Maria K. in Diesgraben ist Eigentümerin des im Grundbuch von Poppenhausen Blatt 345 und von Gackenhof Blatt 188 verzeichneten landwirtschaftlichen Grundbesitzes in Größe von 9,5 ha. Der Hof wird seit mehreren Jahren nicht mehr durch die Eigentümerin bewirtschaftet; die Grundstücke sind an einzelne Landwirte verpachtet. Am 16. April 1963 vereinbarten die Beteiligten schriftlich, daß Frau K. das Grundstück an der Hirtsdele in Schachen Flur 12, Parzelle 7 mit 2,61 ha an Dr. T. verkauft und "außer dem Kaufpreis von 15.000 DM sich das Ehepaar Dres. T. auch weiterhin der Pflege" Frau K. in gesunden und kranken Tagen annehme. Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 21. April 1963 hat die Witwe K.

jenes in Blatt 345 des Grundbuchs von Poppenhausen verzeichnete Grundstück lfd. Nr. 13, Nutzung die Hirtsdelle 2,6198 ha groß an Dr. T. [REDACTED] zum Preise von 15 000 DM verkauft. Die Pflegeabrede vom 16. April 1963 ist nicht in den notariellen Vertrag aufgenommen worden.

Am 2. Mai 1963 ging der Antrag auf Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz beim Landwirtschaftsamt in Fulda ein. Am 7. Mai 1963 erließ es einen "Zwischenbescheid (§ 6 Abs. 1 GrdstVG)", der folgenden Inhalt hat:

"Der Vertrag ist am 2. Mai 1963 hier eingegangen. Die Frist zur Genehmigung des o.a. Vertrags wird hiermit nach Maßgabe des § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG verlängert"

Nachdem die Hessische Heimat als Siedlungsunternehmen an dem Verkaufsgrundstück ein Vorkaufsrecht geltend gemacht hatte, hat das Landwirtschaftsamt in Fulda mit dem am 27. Juni 1963 zugestellten Bescheid vom 26. Juni 1963 die Genehmigung des Kaufvertrags versagt.

Den rechtzeitig gestellten Antrag der Beteiligten auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht in Fulda Zweigstelle Gersfeld, nachdem auch die landwirtschaftliche Berufsvertretung sich gegen den Vertrag ausgesprochen hatte, durch Beschluß vom 29. April 1964 als unbegründet zurückgewiesen, d.h. das Amtsgericht hat festgestellt, es liege der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes vor, womit die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen zulässig sei.

Dagegen haben die Beteiligten sofortige Beschwerde eingelegt, die das Oberlandesgericht zurückgewiesen hat. Die Rechtsbeschwerde hat es nicht zugelassen. Gegen diesen Beschluß hat der Beteiligte zu 2 Rechtsbeschwerden eingelegt und beantragt:



1. Den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die Genehmigung zu dem Kaufvertrag vom 21. April 1963 Nr. 205/63 des Notars F. [REDACTED], Gersfeld, als erteilt gilt.
2. Hilfsweise den angefochtenen Beschluß aufzuheben und die Genehmigung zu dem vorgenannten Kaufvertrag zu erteilen.
3. Hilfsweise den angefochtenen Beschluß aufzuheben und die Sache zur nochmaligen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.
4. Die Kosten des Verfahrens der beteiligten Behörde aufzuerlegen.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da ein Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht vorliegt, nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Beschwerdebegründung bezeichneten Entscheidung der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG genannten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht.

A) Die Rechtsbeschwerde beanstandet, daß das Oberlandesgericht den Ablauf des Genehmigungsverfahrens vor der Genehmigungsbehörde als ordnungsmäßig unterstellt hat.

1. Sie führt an, die Monatsfrist des § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG sei nicht eingehalten. Der Antrag auf Genehmigung vom 30. April 1963 sei nach der Bescheinigung der Genehmigungsbehörde vom 7. Mai 1963 am 2. Mai 1963

bei der Behörde eingegangen. Die Monatsfrist sei also am 2. Juni 1963 abgelaufen. Die Entscheidung sei erst am 26. Juni 1963 erlassen und am 27. Juni 1963 zugestellt worden. Zwar habe die Behörde unter dem 27. Mai 1963 einen Zwischenbescheid des Inhalts erlassen: "Die Frist zur Genehmigung des oben angegebenen Vertrags wird hiermit nach Maßgabe des § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG verlängert". Diese Fristverlängerung sei aber mangels Bestimmtheit unwirksam gewesen. Das Oberlandesgericht hätte diesen Mangel feststellen müssen. Das habe es nicht getan und sei dabei von der Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 25. März 1965 - W XV 52/64 (Die Information über Steuer und Wirtschaft - Fachzeitschrift für Land- und Forstwirtschaft, Garten- und Weinbau 1965, 278, 280) abgewichen. Auf dieser Abweichung beruhe der angefochtene Beschluß.

Der Vortrag des Rechtsbeschwerdeführers rechtfertigt die Annahme einer Abweichung nicht. Der Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 23. März 1965 - W XV 52/64, aaO = RdL 1965, 170 lagen zwei (Formblatt-) Zwischenbescheide zugrunde, deren vorgedruckte Gründe lauteten: "Die Prüfung des Antrags, die Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung, die endgültige Entscheidung und die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG und konnten in diesem Fall nicht in dieser Zeit abgeschlossen werden Durch diesen Bescheid verlängert sich die Monatsfrist zur endgültigen Entscheidung auf 2 Monate (§ 6 Abs. 1 Satz 2), soweit die Erklärung der Regierung als Siedlungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen ist,

auf 3 Monate". Hierzu hat das Oberlandesgericht München ausgeführt, die für die Zwischenbescheide verwendeten Vordrucke seien "nicht bedenkenfrei". Ein Zwischenbescheid müsse wegen der verschiedenen Wirkungen den Verlängerungsgrund unmittelbar klar ergeben; sonst sei er nicht vorschriftsmäßig gefaßt. Aus ihm müßten die Beteiligten mit Sicherheit entnehmen können, ob er ergehe, weil die Prüfung des Genehmigungsantrags innerhalb der Monatsfrist nicht abgeschlossen werden könne oder ob er erlassen werde, weil eine Erklärung des Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechts einzuholen sei. Der Verlängerungsgrund dürfe sich für die Beteiligten nicht erst mittelbar durch Rückschluß aus der gewählten Verlängerungsfrist ergeben. Bei weiterem Gebrauch der hier verwendeten Vordrucke "könnte es sich empfehlen, daß die Genehmigungsbehörde in jedem Einzelfall den maßgebenden Verlängerungsgrund durch einen entsprechend kurzen Zusatz klarstellt. Die beiden Zwischenbescheide könnten allerdings ausnahmsweise noch als ausreichend angesehen werden, weil Empfänger der beurkundende Notar gewesen sei und für ihn nach dem Inhalt der beiden Urkunden außer Zweifel gestanden habe, daß hier nur die mögliche Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts als Verlängerungsgrund in Frage kam; damit habe sich auch die ausgesprochene Fristverlängerung auf 3 Monate gedeckt.

In dem jetzt zu entscheidenden Fall besagt der Zwischenbescheid vom 7. Mai 1963 nichts darüber, ob die Frist auf 2 oder 3 Monate verlängert wird. Die Behörde hat auch nicht mitgeteilt, aus welchen Gründen sie die Frist verlängern möchte. Ob ein solches Verfahren dem Gesetz widerspricht, insbesondere wenn es zu dem Zwecke gewählt wird, den Antragsteller im unklaren zu lassen, daß ein Vorkaufsrecht

des Siedlungsunternehmens im Spiele ist, (vgl. insoweit den Beschluß des Senats vom 17. März 1966 - V Blw 49/65, S. 8 f), kann hier dahingestellt bleiben. Die Frage könnte erst geprüft werden, wenn die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht. Das Rechtsmittel ist nämlich nur dann statthaft, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von der angezogenen Entscheidung beantwortet hat, d.h. wenn die gleiche Rechtsfrage unterschiedlich beurteilt ist. Daran fehlt es hier. Im Gegensatz zu der von der Rechtsbeschwerde vertretenen Ansicht hat das Oberlandesgericht München bei unklarem Wortlaut den Zwischenbescheid und mit ihm die Fristverlängerung nicht für unwirksam erklärt, sondern insoweit nur Bedenken geltend gemacht und eine Empfehlung für die Zukunft ausgesprochen. Es hat dabei u.a. auf Pikalo/Bendel, Grundstückverkehrsgesetz § 6 E IV 1 bis 3, 5 a b verwiesen, die meinen, ein Zwischenbescheid, der solchen Zweifeln Raum gibt, erziele allenfalls die geringere Wirkung, also die Verlängerung der Frist um einen Monat. Das Beschwerdegericht hat nun nicht erklärt, daß der Zwischenbescheid vom 7. Mai 1963 voll den gesetzlichen Anforderungen des § 6 Abs. 1 GrdstVG gerecht wird. Dem angefochtenen Beschluß kann vielmehr lediglich entnommen werden, daß das Oberlandesgericht die Fristverlängerung ebenfalls nicht für unwirksam erachtet und angenommen hat, die Frist sei auf 2 Monate verlängert. Damit ist es aber nicht von der Vergleichsentscheidung abgewichen. Infolgedessen kann es dahingestellt bleiben, ob das Beschwerdegericht nicht trotz der gleichen Bedenken, die das Oberlandesgericht München hegte, hier etwa ausnahmsweise den Zwischenbescheid auch noch deshalb als ausreichend angesehen hat, weil der Empfänger ebenfalls der beurkundende

Notar war und für ihn nach dem Inhalt des Bescheides vom 7. Mai 1966 außer Zweifel stand, daß die Frist auf 2 Monate verlängert werden sollte. Inwieweit ein solcher Rechtsstandpunkt richtig ist (vgl. den o.a. Beschluß vom 17. März 1966 S. 10 f), darf in diesem Stadium des Verfahrens nicht geprüft werden. Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG ist somit nicht festzustellen.

2. Weiterhin bringt die Rechtsbeschwerde vor: Das Verfahren der Genehmigungsbehörde sei auch deshalb nicht in Ordnung, weil es im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts die Siedlungsbehörde "offenbar" ausgeschaltet habe. Die Hessische Heimat habe nämlich mit Schreiben vom 26. Juni 1963 erklärt, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe. Diese Erklärung sei an die Genehmigungsbehörde, nicht an die Siedlungsbehörde gerichtet. An demselben Tage, nämlich ebenfalls am 26. Juni 1963, habe die Genehmigungsbehörde bereits ihre Mitteilung gemäß § 6 RSG, § 21 GrdstVG erlassen. Es sei technisch gar nicht möglich gewesen, daß das Kulturamt als Siedlungsbehörde eingeschaltet gewesen sei. Wenn das Kulturamt auf dem Rückweg ausgeschaltet gewesen sei, müsse angenommen werden, daß es auch auf dem Hinweg ausgeschaltet gewesen sei. Die nach dem Gesetz notwendige und hier unterbliebene Mitwirkung der Siedlungsbehörde werde insbesondere in folgenden Entscheidungen gefordert:

BGHZ 41, 114;

BGH Beschluß vom 17. Dezember 1964 - V BLw 10/64, RdL 1965, 45;

OLG München RdL 1964, 236;

OLG Düsseldorf RdL 1964, 265;

OLG Oldenburg RdL 1964, 293.

Von diesen Entscheidungen sei der angefochtene Beschluß abgewichen und habe die Nichtmitwirkung des Kulturamts nicht gewürdigt. Anders hätte es das Vorkaufsrecht nicht als entstanden anerkennen können und die Genehmigung nicht wegen ungesunder Verteilung des Grund und Bodens verhängen dürfen.

Auch durch dieses Vorbringen ist die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht dargetan. Bei der Erörterung der Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG ist von dem Sachverhalt auszugehen, den das Beschwerdegericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat. Danach ist das Kulturamt Fulda in seiner Eigenschaft als Siedlungsbehörde, wie die Beiakten des Landwirtschafts- amts Fulda erkennen lassen, nicht ausgeschaltet worden. Es ist nach Blatt 8 dieser Akten durch die Genehmigungs- behörde mit der Sache befaßt worden und hat unter dem 21. Mai 1963 der Genehmigungsbehörde mitgeteilt, daß vom Vorkaufsrechtsgebrauch gemacht werde. Ersicht- lich (vgl. Bl. 8 und 10 der Beiakten des Landwirt- schaftsamts Fulda) hat das Siedlungsunternehmen, wie es in der Praxis zuweilen gehandhabt wird, im Einver- nehmen mit der Siedlungsbehörde seine Erklärung der Genehmigungsbehörde unmittelbar zugehen lassen (vgl. zur Rechtswirksamkeit solchen Vorgehens Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz Teil C Kommentar zu RSG § 6 Anm. 3 d dd S. 213). Allein aus der Tatsache, daß die Hessische Heimat ihre Er- klärung vom 26. Juni 1963 an die Genehmigungsbehörde gerichtet und an demselben Tage die Genehmigungsbehörde bereits ihre Mitteilung gemäß § 6 RSG, § 21 GrdstVG erlassen hat, kann nichts Gegenteiliges hergeleitet werden. Der Rechtsbeschwerde kann auch nicht zugegeben werden, daß es "technisch gar nicht möglich" sei, daß

das Kulturamt als Siedlungsbehörde eingeschaltet gewesen sei. Der Rechtsbeschwerdeführer läßt die örtlichen Verhältnisse in einer kleineren Stadt wie Fulda außer Betracht, in der die beteiligten Stellen nahe beieinander liegen und sich in jeder Form rasch benachrichtigen können.

Dem aus den Beiakten ersichtlichen Hergang ist schließlich kein Anhalt dafür zu entnehmen, daß die Mitwirkung der Siedlungsbehörde sich etwa in der Tätigkeit einer Botin oder Erfüllungsgehilfin erschöpft hätte.

Angesichts dieses Sachverhalts ist für die Annahme einer Abweichung des Beschwerdegerichts von den oben angeführten Entscheidungen des Senats und der Oberlandesgerichte München, Düsseldorf und Oldenburg kein Raum. Die Rechtsbeschwerdebegründung hat als die von den angezogenen Beschlüssen und der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage die Frage nach der Notwendigkeit einer Mitwirkung des Kulturamts für die Entstehung des Vorkaufsrechts bezeichnet und die Ansicht geäußert, das Beschwerdegericht habe anders als jene Vergleichsentscheidungen die Ausschaltung des Kulturamts nicht gewürdigt, d.h. sie ohne Prüfung gebilligt. Das Kulturamt Fulda hat aber, wie oben dargetan, "mitgewirkt". Die hier gegebene Art und Weise einer Mitwirkung der Siedlungsbehörde war in den Vergleichsentscheidungen gar nicht tragender Gegenstand der Beurteilung, so daß es insoweit schon an einer unterschiedlichen Rechtsauffassung fehlt.

3. Ferner meint der Rechtsbeschwerdeführer, das Vorkaufsrecht sei nicht vorschriftsmäßig ausgeübt worden.

Das Siedlungsunternehmen habe in seinem Schreiben vom 26. Juni 1963 an die Genehmigungsbehörde erklärt, ihm stehe das gesetzliche Vorkaufsrecht am verkauften Grundstück gemäß § 4 RSG zu, und weiter gesagt: "Hiermit üben wir das gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht aus". Die Genehmigungsbehörde habe unter Bezugnahme auf dieses Schreiben dem Notar durch die "Mitteilung" vom 26. Juni 1963 erklärt:

"Die Hessische Heimat hat durch die anliegende Erklärung vom 26. Juni 1963 das ihr nach Maßgabe des § 4 RSG zustehende siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht geltend gemacht und ist dadurch in den Grundstückskaufvertrag vom 21. April 1963 ... eingetreten."

Danach habe das Siedlungsunternehmen die Ausübung in seinem Schreiben vom 26. Juni 1963 erblickt und die Genehmigungsbehörde als Bote gehandelt, als sie diese Erklärung des Siedlungsunternehmens an den Notar weitergeleitet habe. Damit hätten Siedlungsunternehmen und Genehmigungsbehörde ihre Stellung zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 6 Abs. 1 Satz 3 RGS verkannt. Das Oberlandesgericht habe die fehlsame Auffassung beider Stellen gebilligt und sei dadurch von der in BGHZ 41, 114 veröffentlichten Entscheidung des BGH und dem Beschluß des Oberlandesgerichts München vom 22. Juni 1964 (RdL 1965, 236) abgewichen. Andernfalls hätte es die Mitteilung der Genehmigungsbehörde vom 26. Juni 1963 nicht als wirksam und die Genehmigung nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt angesehen. Es erscheine auch nicht angängig, das Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 26. Juni 1963 im Wege der

Auslegung in eine formgerechte Mitteilung im Sinne des § 6 RSG, § 21 GrdstVG umzudeuten. Die Genehmigungsbehörde habe gar nicht den Willen gehabt, eine Entscheidung über die Entstehung des Vorkaufsrechts zu treffen, sie habe als Bote des Siedlungsunternehmens gehandelt.

Das Vorbringen greift ebenfalls nicht durch. Nach dem Sachverhalt sind weder das Siedlungsunternehmen noch die Genehmigungsbehörde in den Schriftstücken vom 26. Juni 1963 (Bl. 9 und 10 der Beiakten) von der irrigen Rechtsansicht ausgegangen, daß das Vorkaufsrecht schon vor der Zustellung der sogenannten Mitteilung zugunsten des Siedlungsunternehmens entstanden und von ihm wirksam ausgeübt worden sei. Dem Siedlungsunternehmen kann nicht unterstellt werden, daß es die Ausübung in seinem Schreiben vom 26. Juni 1963 erblickt hat und der Genehmigungsbehörde darf nicht unterstellt werden, daß sie als Botin gehandelt hat. Ohne Auslegung und Umdeutung hat sich ersichtlich für das Beschwerdegericht die "Mitteilung (§§ 6 RSG, 21 GrdstVG)" mit Begründung, Rechtsmittelbelehrung und Dienstsiegel der Genehmigungsbehörde der äußeren Form und dem Inhalt nach als Entscheidung dieses Amtes dargestellt. Schon das ist mit der Annahme einer Botentätigkeit unvereinbar. Die in dem verwendeten Vordruck des Genehmigungsverfahrens in der Verwaltungsinstanz abschließenden Bescheides u.a. gebrauchte Wendung "Die Hessische Heimat hat durch die anliegende Erklärung vom 26. Juni 1963 das ihr nach Maßgabe des § 4 RSG zustehende Vorkaufsrecht geltend gemacht und ist dadurch in den Grundstückskaufvertrag vom 21. April 1963 eingetreten" - entspricht der auf den Zeitpunkt der Zustellung der "Mitteilung" der Genehmigungsbehörde bezogenen Rechtslage, wonach die Ausübung des Vorkaufsrechts erst mit dem Zugang der Mitteilung der Genehmigungsbehörde an den Verpflichteten als vollzogen gilt. Auch nach dem die gesetz-

liche Grundlage des Vorkaufsrechts ausdrücklich in Bezug nehmenden, an das Landwirtschaftsamt gerichteten Schreiben des Siedlungsunternehmens vom 26. Juni 1963 steht entgegen der Auffassung des Rechtsbeschwerdeführers nicht fest, daß das Siedlungsunternehmen in Unkenntnis des § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG gemeint hat, das Vorkaufsrecht werde schon vor Zustellung der sogenannten Mitteilung an den Verpflichteten ausgeübt. Ersichtlich hat jedenfalls das Beschwerdegericht angenommen, Siedlungsunternehmen und Genehmigungsbehörde hätten die dem Gesetz entsprechende Rechtsauffassung besessen. Darauf allein kommt es hier an. Es kann danach keine Rede davon sein, das Beschwerdegericht habe einen fehlerhaften Rechtsstandpunkt dieser beiden Stellen gebilligt und sei dadurch von den oben angezogenen Entscheidungen des Senats und des Oberlandesgerichts München abgewichen. Es ist nach dem Sachverhalt, wie er dem angefochtenen Beschluß zugrunde liegt, kein Anhalt dafür vorhanden, daß das Beschwerdegericht anders als jene Entscheidungen die beiden Fragen, wann das Vorkaufsrecht nach §§ 4 RSG ff entsteht und welche Bedeutung der Mitteilung der Genehmigungsbehörde im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG zukommt, beantwortet hat und infolgedessen abgewichen ist.

B) Hilfsweise wird die Rechtsbeschwerde darauf gestützt, daß das Oberlandesgericht in sachlicher Hinsicht von einigen Entscheidungen anderer Gerichte abgewichen sei.

1. Das Beschwerdegericht hat bei Erörterung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ausgeführt: Aus den Erklärungen der Landwirte Boll und Gumbert in Schachen ergebe sich, daß hier nach dem Urteil der Land- und Forstwirtschaftskammer aufstockungsbedürftige Landwirte vorhanden seien, die

bereit seien, das Grundstück für den Kaufpreis von 15 000 DM zu erwerben. Es könne dahingestellt bleiben, ob der von Dr. T. [REDACTED] angeblich geplante landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb rentabel oder, wie die Land- und Forstwirtschaftskammer meine, eine Utopie sei. Beim Vorhandensein aufstockungsbedürftiger und erwerbswilliger Landwirte, die durch den Erwerb des hier in Rede stehenden, als überdurchschnittliche, auch als Mähweide zu nutzende Hutfläche gekennzeichneten Grundstücks eine Verbesserung ihrer Existenzgrundlage erreichen könnten, müßten die Interessen des Erwerbers, der kein Landwirt, auch nicht Landwirt im Nebenberuf sei, zurückstehen. Das Zurückstehen der Interessen des Dr. med. T. [REDACTED] sei hier um so mehr zu fordern, als nach dem jetzigen Stand der Dinge eine Verwirklichung der Sanatoriumspläne des Erwerbers noch in weiter Ferne liege und allem Anschein nach über ganz vage Pläne und Absichten nicht hinaus gediehen sei. Ursprünglich habe Dr. T. [REDACTED] bei dem Erwerb des Grundstücks an eine Unterstützung des Betriebs des Sanatoriums Wasserkuppe gedacht. Seine Frau sei dort leitende Ärztin gewesen, mit der der Eigentümer des Sanatoriums einen Erbvertrag geschlossen hatte, so daß Dr. T. [REDACTED] damit habe rechnen können, mit dem Sanatorium Wasserkuppe in dauernder Verbindung zu bleiben. Inzwischen habe sich aber Frau Dr. T. [REDACTED] mit dem Eigentümer des Sanatoriums W. [REDACTED] entzweit. Sie sei aus den Diensten des Sanatoriums ausgeschieden, der Erbvertrag sei aufgelöst, das Sanatoriumsgrundstück sei verkauft. Möge auch, wie der Beschwerdeführer Dr. T. [REDACTED] vortrage, wegen der Auflösung des Erbvertrags ein Rechtsstreit anhängig sein, so bleibe dessen Ausgang und der Zeitpunkt seiner Beendigung völlig ungewiß. Soweit Dr. T. [REDACTED] nun mit dem Plan umgehe, ein eigenes Sanatorium zu errichten, dem das Kaufgrundstück nutzbar gemacht werden solle, sei vom

Beschwerdeführer nicht das geringste darüber vorgetragen (und auch sonst nicht zu erkennen), daß an eine Verwirklichung dieses Planes in absehbarer Zeit zu denken sei. Auch hier handle es sich, wie es scheine, um gänzlich vage Vorstellungen ohne einen konkreten Untergrund. Dafür, daß das Grundstück in der Hand des Dr. T. volkswirtschaftlich einen größeren Nutzen erbringen könnte als in der Hand eines Voll-Landwirts, sei somit nicht der geringste Anhalt gegeben.

2. a) Der Rechtsbeschwerdeführer meint zunächst, das Beschwerdegericht habe ihn als Nichtlandwirt angesehen, obwohl er ein "agriculturus" sei, d.h. ein Mann, der das ernsthafte Bestreben habe, eine eigene Landwirtschaft aufzuziehen. Seine Mutter stamme von einem Hof in Westfalen zur Größe von 400 Morgen. Der Bruder habe auf einen Hof geheiratet. Es stecke also in der Familie bäuerliches Blut. Der Rechtsbeschwerdeführer habe das Bestreben, einen neuartigen landwirtschaftlichen Betrieb aufzubauen. Er habe am 28. Dezember 1961 Grünland zur Größe von 2,7501 ha erworben und dieses Land jedes Jahr mit Jungtieren besetzt, die er im Herbst als Fettvieh veräußert habe. Eine besondere Aufsicht für diese Weide sei nicht erforderlich gewesen. Die Weide sei mit einem Zaun aus Knotengitter versehen worden, habe mehrere Tränken gehabt, um diese dann mit Elektrozaun unterteilten Flächen intensiv abweiden zu können. Der Rechtsbeschwerdeführer habe ferner am 17. September 1962 weitere 1,3320 ha hängiges Gelände erworben, das zur Zeit eingezäunt werde und ebenso als Untriebsweide benützt werden solle. Schließlich habe er noch kleinere Grundstücke von 15 und 18 a erworben. Als Wohnung diene ein kleines Blockhaus in Obernhausen. Alle diese Grundstückskäufe seien von der zuständigen

Stelle genehmigt worden. Diese hätte die Genehmigung nicht erteilen dürfen, wenn der Erwerb als Kapitalanlage oder aus sonstigen landwirtschaftsrechtlich nicht billigenwerten Gründen erfolgt wäre. Der Rechtsbeschwerdeführer nehme für sich in Anspruch, mindestens als nebenberuflicher Landwirt angesprochen zu werden. Hätte das Oberlandesgericht geprüft, ob dieser Anspruch gerechtfertigt sei, so hätte es weiter die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20. Oktober 1964 (RdL 1964, 321) berücksichtigen müssen, in der ausgeführt sei, daß die Vorzugsstellung, die dem hauptberuflichen Landwirt gegenüber dem im Nebenberuf von der Rechtsprechung eingeräumt sei, nicht bedeute, daß dies ausnahmslos zu gelten habe. Eine solche Bevorzugung komme nach der angeführten Entscheidung nicht in Betracht, wenn für den Grundstückserwerb durch den nebenberuflichen Landwirt besondere Gründe vorliegen. Hätte das Oberlandesgericht diese Grundsätze befolgt, hätte es sich mit der vom Rechtsbeschwerdeführer beabsichtigten Gründung eines neuen landwirtschaftlichen Betriebes auseinandersetzen und sein Interesse an diesem Betrieb gegenüber den Interessen der anderen Landwirte abwägen müssen.

Das Beschwerdegericht ist von der angeführten Entscheidung nicht abgewichen. Dort ist gesagt, der Grundsatz, daß beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke der Landwirt im Hauptberuf den Vorzug vor dem nebenberuflichen Landwirt habe, gelte nicht ausnahmslos. Bei der danach gebotenen Prüfung der Umstände des einzelnen Falles könne die Genehmigung nicht schon deshalb versagt werden, weil der Erwerber aus der Verpachtung

des bisher von ihm geführten Gewerbebetriebs noch weiterhin Einnahmen erzielen werde. Das Oberlandesgericht hat in der angeführten Entscheidung keinen gegenteiligen Standpunkt eingenommen. Es hat den Rechtsbeschwerdeführer für einen Nichtlandwirt und nicht für einen Landwirt im Nebenberuf angesehen und daraus die Folgerung gezogen. Schon deshalb können die Grundsätze der Vergleichsentscheidung nicht abweichend beurteilt sein. Ob das Oberlandesgericht den Rechtsbeschwerdeführer bei seiner Prüfung des Sachverhalts zu Recht als Nichtlandwirt angesehen hat, ist eine Frage, die erst erörtert werden kann, wenn die Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht.

b) Weiterhin weist die Rechtsbeschwerde darauf hin, das Oberlandesgericht habe die Erwerbsbereitschaft und Erwerbsfähigkeit der Landwirte B. und G. nicht ausreichend geprüft. Insoweit sei es von der Entscheidung des Senats vom 4. Juli 1957 - V BLw 66/56, RdL 1957, 241 abgewichen.

c) Demgegenüber ist zunächst festzustellen, daß das Beschwerdegericht seiner Entscheidung nicht die Äußerungen der Landwirte B. und G. aus dem Jahre 1963, wie die Rechtsbeschwerde anführt, sondern durch die Stellungnahme der Land- und Forstwirtschaftskammer Kurhessen vom 11. August 1965 gestützte Erklärungen dieser Landwirte vom 5. August 1965 zugrunde gelegt hat, die den Anforderungen entsprechen, die die Vergleichsentscheidung an derartige Erklärungen stellt. Wie dort vom Senat zum Ausdruck gebracht ist, müssen die Kaufinteressenten keine rechtlich bindende Erklärung abgeben, die sie zum Erwerb der Besitzung verpflichtet; sie müssen nur zum Erwerb bereit sein. Von einer Abweichung kann hiernach keine Rede sein. Im übrigen ist dem Vorwurf unzu-

reichender Ermittlung des Oberlandesgerichts entgegenzuhalten, daß auch durch die Berufung auf schwerwiegende Verfahrensverstöße des Beschwerdegerichts eine nicht zugelassene Rechtsbeschwerde nicht statthaft werden kann.

ß) Die Erwerbsfähigkeit hat das Oberlandesgericht nach dem Zusammenhang der Gründe geprüft und bejaht. Es hat sich nämlich bei der Erörterung, ob Kaufinteressenten vorhanden sind, auf die Stellungnahme der Land- und Forstwirtschaftskammer bezogen, die ohne weiteres die Annahme zuläßt, daß B. [REDACTED] und G. [REDACTED] zur Aufbringung der zum Ankauf erforderlichen Mittel imstande sind. Im übrigen hat der Rechtsbeschwerdeführer vor dem Oberlandesgericht, wie sein Schriftsatz vom 8. September 1965 ergibt, nur in Zweifel gezogen, ob die beiden Interessenten die "Mittel dazu haben, die Summe aus der Landwirtschaft aufzubringen". Das Oberlandesgericht ist danach ersichtlich davon ausgegangen, er selbst wolle nicht bestreiten, daß sich B. [REDACTED] und G. [REDACTED] das Kaufgeld aus anderen Quellen beschaffen können. Hieraus folgt, daß sich das Oberlandesgericht im Sinne der Vergleichsentscheidung vom 4. Juli 1957 "in geeigneter Weise die Überzeugung verschafft hat, daß die Kaufinteressenten zur Aufbringung der zum Ankauf erforderlichen Mittel imstande sind", und damit nicht abgewichen ist.

c) Schließlich führt die Rechtsbeschwerde an, das Oberlandesgericht habe nicht geprüft, ob der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung durch eine Auflage oder Bedingung hätte ausgeräumt werden können. Nach den Entscheidungen des Senats vom 7. Dezember 1954 - V BLw 47/54, RdL 1955, 39, vom 11. Oktober 1956 - V BLw 20/56, RdL 1956, 328, 331 und vom 17. Dezember 1964 - V BLw 10/64, RdL 1965, 45, 46 müsse, wenn ein

Versagungsgrund vorliege, von einer Bedingung oder Auflage Gebrauch gemacht werden, wenn dadurch die Genehmigung ermöglicht werden könne. Das Beschwerdegericht sei von dieser Rechtsprechung abgewichen, weil es die Anordnung von Auflagen oder Bedingungen überhaupt nicht erörtert und insbesondere die Auflage zur Weiterveräußerung des Grundstücks an einen Landwirt nicht ins Auge gefaßt habe. Dem Rechtsbeschwerdeführer habe gerade an der Aufrechterhaltung des Kaufvertrages gelegen, weil er die - aus welchen Gründen auch immer - nicht notariell beurkundete Erklärung über die ärztliche Betreuung der Verkäuferin abgegeben hatte und naturgemäß ebenso wie die Verkäuferin Wert darauf gelegt, daß diese Erklärung durch Auflassung und Eintragung wirksam werde. Er habe die Verkäuferin im Laufe des letzten Winters wiederholt wegen offener Beine behandelt; die Verkäuferin lege Wert darauf, daß er diese Behandlung fortsetze. Es gehe schlechterdings nicht an, daß die Verkäuferin die ihr durch den Rechtsbeschwerdeführer versprochene ärztliche Betreuung einbüße. Auch der Rechtsbeschwerdeführer lege Wert darauf, daß diese von ihm übernommene Gegenleistung erfüllt werde. Hätte das Oberlandesgericht die Frage der Anordnung einer Auflage mit den Beteiligten erörtert, so wäre auch die Frage erörtert worden, welche Auflage im vorliegenden Fall in Betracht gekommen wäre. Es sei an sich Sache des Gerichts, sich diese Frage zu stellen, sie sachgemäß zu beantworten und aus den Auflagen, die § 10 GrdstVG vorsehe, die geeignetste auszusuchen, die sowohl dem öffentlichen Interesse an der Verbesserung der Agrarstruktur wie auch dem Privatinteresse der Beteiligten am besten gerecht wurde. Wenn man sich die Gedankengänge zu eigen mache, von denen der BGH im Beschluß vom 17. Dezember 1964 (RdL 1965, 45) ausgegangen sei, so wäre im vorliegenden

Fall eine Auflage etwa des Inhalts in Frage gekommen, daß der Rechtsbeschwerdeführer verpflichtet wurde, das Grundstück an einen hauptberuflichen Landwirt oder an die Hessische Heimat weiterzuveräußern, falls er oder seine Ehefrau das Land innerhalb einer angemessenen Frist (etwa 5 Jahre) nicht für den Betrieb eines Sanatoriums oder im Interesse seiner Patienten verwendet oder einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb aufgebaut habe.

Endlich erblickt der Rechtsbeschwerdeführer eine Abweichung vom Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 25. Juni 1964 - 10 WLw 31/64, RdL 1965, 119, 120 darin, daß das Beschwerdegericht entgegen der in jener Vergleichsentscheidung vertretenen Auffassung nicht erwogen hat, eine Auflage deshalb anzuordnen, weil der Bestand des Rechtsgeschäfts möglichst zu erhalten ist.

Auch nach diesem Vorbringen liegt eine Abweichung nicht vor. Daß sich der angefochtene Beschluß des Oberlandesgerichts nicht ausdrücklich mit der Anordnung einer Auflage oder Bedingung auseinandersetzt, beruht ersichtlich allein auf der Überlegung des Oberlandesgerichts, daß für eine Genehmigung des Kaufvertrags vom 21. April 1963 unter einer Bedingung oder einer Verkaufsauflage, wie sie dem Rechtsbeschwerdeführer vorschwebt, kein Raum ist. Die Ausführungen des Beschwerdebeschlusses ergeben nach ihrem Zusammenhang, daß sich das Beschwerdegericht mit den angeblichen Plänen des Rechtsbeschwerdeführers über die künftige Verwendung des Grundstücks befaßt und sie insgesamt als "gänzlich vage Vorstellungen ohne einen konkreten Untergrund" bezeichnet hat. Im Hinblick auf die von der Rechtsbeschwerde angezogene Vergleichsentscheidung

des Senats vom 17. Dezember 1964 (aaO S. 47) hat das Beschwerdegericht offensichtlich bedacht, daß die Verkaufsaufgabe nicht dazu bestimmt ist, jeden unerwünschten Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke - das Oberlandesgericht beurteilt den Kauf durch den Rechtsbeschwerdeführer in diesem Sinne, wie seine Ausführungen auf S. 6 oben des Beschwerdebeschlusses deutlich machen - zu ermöglichen; sonst müßte jede Grundstücksveräußerung, der ein Versagungsgrund entgegensteht, stets unter einer Auflage genehmigt werden. Die Veräußerungsaufgabe kommt vor allem in den Fällen in Betracht, in denen ein landwirtschaftliches Grundstück von einem Nichtlandwirt erworben wird und der vorgesehene Verwendungszweck nicht mit Sicherheit vorausszusehen ist oder wenn bereits feststeht, daß der Erwerb nur für einen vorübergehenden Zweck erfolgt. Jedenfalls muß irgendein Anlaß zur Begründung eines zeitweiligen Eigentums gegeben sein. Einen solchen Anlaß hat das Oberlandesgericht nach der gesamten Begründung verneint und sich damit im Rahmen der Rechtsauffassung gehalten, wie sie in der angezogenen Entscheidung des Senats vom 17. Dezember 1964 niedergelegt ist. Somit liegt eine Abweichung nicht vor.

Schließlich nützt dem Rechtsbeschwerdeführer auch der Hinweis auf den Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 25. Juni 1964 aaO nichts. Das Beschwerdegericht hat den Kaufvertrag "wegen unvollständiger Beurkundung" für unwirksam erachtet, wie sich eindeutig aus S. 4 des Beschwerdebeschlusses ergibt. Der vom Oberlandesgericht Hamm aufgestellte Rechtsgrundsatz, daß der Bestand des Rechtsgeschäfts möglichst zu

erhalten ist, und deshalb geprüft werden muß, ob das nicht durch Anordnung einer Auflage geschehen kann, hat offensichtlich einen gültigen Kaufvertrag zum Gegenstand. Beide Gerichte haben danach nicht gleiche oder ähnliche, sondern verschiedene Tatbestände gewürdigt. Es fehlt an einer Gleichheit der Rechtsfrage. Das Beschwerdegericht ist somit nicht abgewichen.

III.

Die Rechtsbeschwerde muß deshalb ohne sachliche Nachprüfung als unzulässig verworfen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell