

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 6/70

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betr. die Genehmigung des zwischen den Beteiligten zu 2)
und 3) am 31. März 1969 abgeschlossenen notariellen
Kaufvertrages

Beteiligte:

1. Der Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft
im Saarland, S [REDACTED]

Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED] -

2. Architektin und Diplom-Ingenieurin Sigrid K [REDACTED]-Z [REDACTED],
B [REDACTED], G [REDACTED], K [REDACTED] llee [REDACTED],

Käuferin, Antragstellerin, Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Notar und
Rechtsanwalt [REDACTED] und die Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED], [REDACTED] -

3. D [REDACTED] Gesellschaft für L [REDACTED] GmbH, B [REDACTED]
[REDACTED],

Verkäuferin, Antragstellerin, Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch die Rechts-
anwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 17. Dezember 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Carstensen beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1) gegen den Beschluß des Beschwerdesenats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 6. März 1970 wird zurückgewiesen.

Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren bleiben außer Ansatz. Der Beteiligte zu 1) hat den Beteiligten zu 2) und 3) die diesen im Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 2 140 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligte zu 3) erwarb zu Beginn des Jahres 1966 von den Eigentümern den B[REDACTED] Hof bei B[REDACTED] (Saarland) mit einer Gesamtfläche von

- 3 -

78,4447 ha zum Preis von 1 750 000 DM. In § 12 des Vertrages wird bemerkt, der Käufer beabsichtige auf dem vorgenannten Grundbesitz Siedlungsmaßnahmen durchzuführen.

Durch notariellen Vertrag vom 31. März 1969 verkaufte die Beteiligte zu 3) den Hof mit samt seinen Grundstücken an die Beteiligte zu 2), Architektin Diplom-Ingenieurin Sigrid K██████-Z██████, B██████ zum Preis von 2 214 000 DM. In diesem Vertrag ist bestimmt, daß das verkaufte Gelände zu Zwecken des Wohnungsbaues verwendet werden soll.

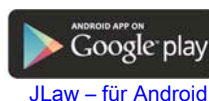
Der Landrat in S██████ versagte durch Entscheidung vom 30. Mai 1969 die Genehmigung mit der Begründung, die von der Käuferin beabsichtigte Bebauung des Grundbesitzes entziehe diesen der landwirtschaftlichen Nutzung, was den allgemeinen Grundsätzen und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche; außerdem stehe der Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Verkehrswert des Hofes.

Das von den Vertragsteilen angerufene Landwirtschaftsgericht hob mit Entscheidung vom 17. Juli 1969 die Genehmigungsversagung auf und entsprach dem Antrag auf Genehmigung.

Die gegen diesen Beschluß von dem Beteiligten zu 1) eingelegte sofortige Beschwerde hatte keinen Erfolg.



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



Das Beschwerdegericht hat seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet: Dem Vortrag des Beschwerdeführers könne nicht entnommen werden, daß Maßnahmen konkreter Art schon ergriffen oder doch geplant seien, denen die Veräußerung entgegenlaufe. Es seien auch nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur für den Fall der Genehmigung nicht erkennbar. Daß der B [REDACTED] Hof mit seiner bedeutenden Landfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde, erfülle noch keinen Tatbestand, der vom Gesetz mißbilligt werde. Es sei auch nicht ersichtlich, daß ein öffentliches Interesse an der Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs über das Ende der bis zum 1. März 1977 laufenden Pachtzeit des gegenwärtigen Pächters hinaus bestehe. Aus den Stellungnahmen der Gemeinden gehe nur hervor, daß sie an einer Erschließung nicht interessiert seien und daß nach dem Flächennutzungsplan für Bischmisheim das Gebiet östlich der Autobahn als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen sei. Der Minister des Inneren habe in seinem Schreiben vom 17. März 1969 an die Beteiligten zu 3) Interesse für eine künftige, zeitlich noch ungewisse Inanspruchnahme des Geländes für städtebauliche Zwecke gezeigt. Der Beteiligte zu 1) lege zwar dar, daß eine andere als landwirtschaftliche Nutzung auf lange Sicht nicht in Betracht zu ziehen sei, folgere daraus aber zu Unrecht, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstelle. Zu Unrecht unterstelle die Genehmigungsbehörde der Beteiligten zu 3) eine spekulative Absicht. Wie sich aus dem vorgelegten Schriftwechsel mit dem Landwirtschaftsministerium und aus den Stellungnahmen der Landwirt-

schaftskammer ergebe, habe die Beteiligte zu 3) den Hof gerade zu dem Zweck erworben, um ihn der Spekulation zu entziehen und einer Verwertung im öffentlichen Interesse zuzuführen mittels einer Besiedlung mit landwirtschaftlichen Spezialbetrieben und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs- und Vollerwerbsstellen, insbesondere für Flüchtlinge und Vertriebene. Aus finanziellen Gründen und wegen der besonderen betriebswirtschaftlichen Entwicklung auf dem Agrarsektor könne der ursprüngliche Erwerbszweck nun nicht mehr erreicht werden. Die Gründe für das Scheitern des Siedlungsverfahrens seien von der Landwirtschaftskammer überzeugend dargelegt und stünden im Widerspruch zu den Behauptungen des Landwirtschaftsministeriums. Die mit dem Erwerb des Hofes für die Beteiligte zu 3) verbundene Zinsbelastung sei mit Rücksicht auf das undurchführbar gewordene Siedlungsverfahren als für die Gesellschaft untragbar und möglicherweise existenzgefährdend beurteilt worden, so daß sie zum Verkauf genötigt sei.

Die Staatliche Vermögensverwaltungsgesellschaft (= SVG) habe Kaufabsichten erklärt, die Beteiligte zu 3) habe dies aber unberücksichtigt lassen können, da jene bis kurz vor dem vom Senat anberaumten Termin zur mündlichen Verhandlung nicht gewillt gewesen sei, den zwischen den Vertragsteilen vereinbarten Kaufpreis zu entrichten. Erst mit Schreiben vom 5. März 1970 in Verbindung mit der Aussage ihres Geschäftsführers habe sie zum Ausdruck gebracht, daß sie den B [REDACTED]

Hof zu dem von der Käuferin zu zahlenden Preis erwerben wolle. Es könne dahingestellt bleiben, ob sie einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen sei. Zweifelhaft sei schon, ob sie über eine Möglichkeit eigener und gesunder Bewirtschaftung des Hofes verfüge. Darüber hinaus müsse verlangt werden, daß der Erwerb des Grundbesitzes zur Aufstockung und Verbesserung der von ihr geführten Betriebe zur Vermehrung ihres Landbedarfs im öffentlichen Interesse dringend erforderlich sei. An einem solchen dringenden Interesse fehle es. Aus den Bekundungen des Vorstandes Bach gehe hervor, daß die SVG schon seit Mai 1969 von dem Verkauf Kenntnis gehabt habe. Sie habe jedoch keine Verbindung mit der Verkäuferin aufgenommen, sondern zunächst nur ihre Bereitschaft erklärt, den Hof zu einem Preis zu kaufen, der rund 1 Million DM unter dem gegebenen Kaufangebot lag. Das nunmehr vorliegende Angebot sei veranlaßt durch die vom Senat eingeholte Auskunft, wobei den Angaben des Zeugen B. ■■■■ zufolge der Aufsichtsrat der SVG bei der Beschlußfassung über den Ankauf des Hofes noch keine Vorstellung über die künftige Verwendung gehabt habe. Eine Präzisierung ihrer Erwerbsinteressen sei unerläßlich, um ihren Vorrang gegenüber den privaten Interessen der Käuferin darzutun. Die weitere landwirtschaftliche Nutzung sei, wer auch immer den Hof erwerbe, bis zum Ablauf des Pachtvertrages am 1. März 1977 ohnehin gesichert. Entscheidend für den Eintritt der SVG in den Kaufvertrag sei die Frage, ob sie den Hof der landwirtschaftlichen Nutzung auf längere Dauer erhalten und in welcher Weise dies geschehen könne. Der Beschwerdeführer habe hierzu

nichts vorgetragen und insbesondere nicht dargetan, weshalb die SVG das Siedlungsverfahren eher durchführen könne, nachdem die Beteiligten zu 3) unbestritten aus Gründen der betriebswirtschaftlichen Entwicklung im Agrarbereich gescheitert sei. Die Landwirtschaftskammer sehe keine Möglichkeit, den Hof der Landwirtschaft zu erhalten. Die SVG habe hierüber keine Pläne.

Aus dem Schriftwechsel ergebe sich zudem, daß von Anfang an das von der Beteiligten zu 3) angekaufte Gelände in Übereinstimmung mit der Landesplanung auch der Verbesserung des Wohnungsmarktes dienen sollte. Die Doppelfunktion der SVG gebe ihr für den Fall des Ankaufs die Möglichkeit, den Hof künftig entweder weiter landwirtschaftlich zu nutzen oder das Gelände für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Der Erwerb des Grundbesitzes als Vorratsland oder Ersatzgelände zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf dem Gebiet der staatlichen Wohnungspolitik unter Berufung auf übergeordnete Belange der Landwirtschaft wäre aber rechtsmißbräuchlich. Schutzbedürftig sei allein das Interesse an der landwirtschaftlichen Verwertung. Ein solches sei nicht zu erkennen und ihre Erwerbsabsicht daher unbeachtlich, wenn sie über eine künftige Verwertung im Zeitpunkt der Abgabe des Kaufangebots noch keine Vorstellung habe und auch mit einer alsbaldigen Durchführung des Siedlungsverfahrens nicht gerechnet werden könne, weil ansiedlungsfähige und ansiedlungswillige Kleinsiedler oder die nach den ursprünglichen Plänen der Regierung in Betracht zu ziehenden Interessenten aus dem Kreis der Flüchtlinge und

Vertriebenen nicht vorhanden seien, ein Landbedarf für die Landwirtschaft in Wahrheit also nicht bestehe. Bestehe ein agrarstrukturell vordringlicher Bedarf der Gesellschaft nicht, so könne die Genehmigung des Vertrages nicht versagt werden.

Nicht genehmigungsfähig sei der Vertrag allerdings auch dann, wenn der zwischen den Vertragschließenden vereinbarte Kaufpreis wegen groben Mißverhältnisses zum tatsächlichen Grundstückswert vom Gesetz mißbilligt würde. Als Verkehrswert sei der Preis anzusehen, der im innerlandwirtschaftlichen Verkehr für vergleichbare Grundstücke in gleicher oder entsprechender Lage gezahlt werde. Es sei jedoch eine schematische Betrachtungsweise nicht angebracht. Die besonderen Umstände des Einzelfalls wie auch die Interessen der Vertragsteile müßten eine andere Beurteilung rechtfertigen können. Rein rechnerisch überschreite der von der Genehmigungsbehörde mit 2,90 DM pro qm ermittelte Kaufpreis erheblich die in der Kaufpreissammlung von E. [REDACTED] und B. [REDACTED] notierten Preise, die zwischen 0,50 und 1,50 DM schwanken. Bei dem B. [REDACTED] Hof handele es sich indessen um ein außergewöhnlich großes und arrondiertes Besitztum, bei dessen Veräußerung wegen des damit verfolgten wirtschaftlichen Zwecks ein anderer Maßstab anzulegen sei als bei dem Verkauf kleinerer Grundstücke an einen Landwirt. Für den Erwerb des vorliegenden Kaufobjekts kämen wenige Interessenten aus dem Kreis der Siedlungsunternehmen und Teilnehmergemeinschaften im Flurbereinigungsverfahren in Frage. Neben

der Tatsache, daß erwerbswillige Landwirte nicht vorhanden seien, sei aber auch ein den Verkehrswert beeinflussender Umstand darin zu sehen, daß die Beteiligte zu 3) an einen Nichtlandwirt verkauft habe, der eine Widmungsänderung beabsichtige und nach den Vorstellungen der Vertragschließenden Bauerwartungsland erworben habe. Wie die Entwicklung nach Ablauf der Pachtzeit oder gar schon in naher Zukunft verlaufen werde, lasse sich nicht voraussehen. Über den Verkehrswert bzw. über die Baulandqualität des streitigen Grundbesitzes entschieden nicht allein die augenblicklichen objektiven Gegebenheiten, sondern auch die subjektiven Vorstellungen der Vertragsteile über die zukünftige Nutzbarkeit als Bauland. Dies erscheine vor allem deshalb gerechtfertigt, weil bereits beim Erwerb durch die Beteiligte zu 3) die Verwertung eines Teils der Fläche für Wohnsiedlungen nach vorheriger Abstimmung mit der Landesplanung vorgesehen war. Im Ergebnisprotokoll vom 12. Januar 1968 sei festgehalten, daß sich das Gelände für eine reizvolle städtebauliche Lösung anbiete, das Saarland allerdings in den nächsten Jahren sich an der Erschließung im größeren Umfang nicht beteiligen könne, daß aber auf längere Sicht im Interesse des Saarlandes und der Stadt S. das Gelände für eine intensive Bebauung erhalten werden soll. Mit Schreiben vom 17. März 1969 habe der Minister des Innern noch das Interesse des Landes an der städtebaulichen Inanspruchnahme des B. Hofes zum Ausdruck gebracht. Davon abgesehen wäre auch bei Durchführung des ursprünglich geplanten Siedlungsverfahrens zur Schaffung der vorgesehenen landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsstellen

und zur Eingliederung der Flüchtlinge und Vertriebenen eine Bebauung in gewissem Umfang erforderlich gewesen. Die Bewertung als Bauerwartungsland beruhe hiernach auf einer realen Grundlage. Es ergäben sich genügend Anhaltspunkte, die den Kaufpreis als realisierbaren Verkehrswert bestätigten und ein grobes Mißverhältnis auf die vorgesehene und mögliche Nutzung ausschließen. Ein Anhalt für die Vertretbarkeit des Kaufpreises ergebe sich ferner, daß auch die SVG, die das Land nach Behauptung des Beschwerdeführers rein landwirtschaftlich nutzen wolle, den gleichen Betrag zahlen wolle, nachdem sie auch den W [REDACTED] Hof unstreitig zu einem Quadratmeterpreis von 2,38 DM aufgekauft habe. Aus dem von der Beteiligten zu 3) vorgelegten Schreiben des Bodenwirtschaftsamtes S [REDACTED] vom 29. Juli 1968 gehe letztlich hervor, daß die Siedlungsbehörde selbst den seinerzeit als Beleihungsgrenze ermittelten Wert von 2 400 000 DM für den Breitenberger Hof als Siedlungstaxe für angemessen gehalten habe.

II.

Gegen diesen Beschluß wendet sich die obere Landwirtschaftsbehörde mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde. Diese ist rechtzeitig eingelegt und begründet worden. Der Rechtsbeschwerdeführer führt im wesentlichen folgendes aus:

Zu Unrecht verneine das Beschwerdegericht das Vorliegen erkennbar nachteiliger Auswirkungen des Vertrages auf die Agrarstruktur. Man müsse davon ausgehen, daß eine andere als landwirtschaftliche Nutzung auf lange Zeit nicht in Betracht zu ziehen sei. Lägen derartige Voraussetzungen vor, müsse ein Verkauf an einen Nichtlandwirt grundsätzlich als für die Agrarstruktur nachteilige Auswirkungen nach sich ziehend angesehen werden, zumal da es sich um eine außerordentlich große landwirtschaftlich genutzte Fläche handle. Die erkennbaren Nachteile lägen allein schon in dem Spekulationsmotiv der Beteiligten. Würde ein solcher Kauf zum Zwecke der Grundstücksspekulation zu genehmigen sein, dann würde dies beispielhaft werden, also auch aus dieser Sicht für die Agrarstruktur nachteilig sein. Nachdem der Hof bis zum Jahre 1977 verpachtet sei, hätte das Oberlandesgericht nicht allein auf das bisherige etwaige Scheitern des Siedlungsverfahrens abstellen dürfen, so daß zugleich die Frage der Zinsbelastung keine Rolle habe spielen dürfen.

Zu überprüfen sei weiter, ob in einem Fall wie dem vorliegenden, zu verlangen sei, daß der Erwerb des Grundbesitzes durch die SVG zur Aufstockung und Verbesserung der von ihr geführten Betriebe bzw. zur Vermehrung ihres Landbedarfs im öffentlichen Interesse dringend erforderlich sei, wie es das Oberlandesgericht gefordert habe. Keinesfalls habe es ein dringendes Interesse verneinen dürfen. Auch habe es keiner Präzisierung des Erwerbsinteresses bedurft, da das Erwerbsinteresse schon

deshalb als vorrangig anzusehen sei, weil die SVG einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen sei, also stets, zum mindesten aber in erster Linie, im landwirtschaftlichen Interesse kaufe. Das Oberlandesgericht habe auch nicht ohne nähere Prüfung verneinen dürfen, daß die SVG den Hof der landwirtschaftlichen Nutzung auf längere Dauer, also auch nach Ablauf des derzeitigen Pachtvertrages, erhalten würde. Es gehe selbst von der Behauptung des Beschwerdeführers aus, daß die SVG das Land rein landwirtschaftlich nutzen wolle. Die Anforderungen, die das Oberlandesgericht an die Darlegungslast des Rechtsbeschwerdeführers stelle, gingen entschieden zu weit. Überdies hätte der Vorstand der SVG, wäre er befragt worden, was Pflicht des Oberlandesgerichts gewesen sei, mit Nachdruck erklärt, daß auch nach Ablauf des derzeitigen Pachtvertrages der Hof entweder in gleicher Weise einem geeigneten Pächter überlassen oder zur Arrondierung landwirtschaftlichen Besitzes, gegebenenfalls durch weitere Vergrößerung des sowieso schon großen Breitenberger Hofes verwendet werde. Die Ausführungen des Beschwerdegerichtes seien als reine Hypothesen anzusehen; Tatsachen, die etwa hätten festgestellt werden können, lägen nicht zugrunde.

Im übrigen handle es sich um einen Kaufpreis, der in einem groben Mißverhältnis zu dem Verkehrswert des Besitzes stehe. Von Bauerwartungsland könne nicht gesprochen werden. Auf vorgesehene Nutzung habe im Hinblick auf die Spekulationsabsicht der Vertragsteile nicht abgestellt werden dürfen.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig, aber nicht begründet.

1. Zum Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Grdst VG).

Im Anschluß an die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967 (BVerfGE 21, 73) führt das Berufungsgericht aus, um die Versagung der Genehmigung zu rechtfertigen, müßten nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sein. Doch seien keine Tatsachen vorgetragen, die eine solche Annahme begründet erscheinen lassen könnten. Demgegenüber meint die Rechtsbeschwerde, es bestehe ein öffentliches Interesse an der Fortführung des Landwirtschaftsbetriebes des Breitenberger Hofes; ein Verkauf an einen Nichtlandwirt müsse grundsätzlich der Agrarstruktur schwer nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Der Senat hat jedoch bereits in seiner Entscheidung vom 11. Dezember 1969 - BLw 23/69 (RdL 1970, 67) ausgeführt, die Sicherung selbständiger und lebensfähiger Betriebe sei für sich allein kein eigenständiger, neben der Verbesserung der Agrarstruktur bestehender Zweck, der die Versagung der Genehmigung rechtfertige. An dieser Auffassung hält der Senat fest. Es ist eine andere Beurteilung auch nicht etwa deshalb geboten, weil es sich im vorliegenden Falle um einen großen landwirtschaftlichen Betrieb mit weiter Fläche handelt, die im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bischmisheim als landwirtschaftliche

Nutzfläche ausgewiesen ist, die Gemeinden B [REDACTED] und E [REDACTED] an der Erschließung nicht interessiert sind, ferner weil auf lange Sicht eine andere als die landwirtschaftliche Nutzung nicht in Betracht kommt. Während der Pachtzeit, also bis zum 1. März 1977, ist eine landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt; die Bestellung des Feldes geschieht durch den Pächter. Nachteilige Auswirkungen für eine spätere Zeit sind vom Beschwerdegericht nicht festgestellt worden.

b) Wiederum der angeführten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts folgend, spricht das Beschwerdegericht dem Erwerbsmotiv der Käuferin keine Bedeutung zu. Wenn die Rechtsbeschwerde demgegenüber meint, es könne keinesfalls für eine Spekulationsabsicht gelten, was für eine Absicht der Kapitalanlage gesagt sei, so kann vom Boden jener Auffassung aus dem nicht gefolgt werden. Es macht keinen Unterschied aus, ob der Käufer das Objekt als Kapitalanlage erwirbt oder ob er damit zu spekulieren sucht. Im übrigen hat das Beschwerdegericht keinesfalls, wie die Rechtsbeschwerde vorträgt, vom "offensichtlichen Erwerb zum Zwecke der Spekulation" gesprochen. Die angeführte Stelle der Beschwerdegründe (Beschwerdebeschuß Seite 8 Mitte) wiederholt mit diesem Wortlaut nur einen Vortrag des Beschwerdeführers, ohne eigene Feststellungen zu treffen. Daß eine Spekulationsabsicht nicht schlechthin zur Versagung der Genehmigung führen muß, erhellt überdies daraus, daß ein Verkauf an einen Landwirt im Hauptberuf in aller Regel keine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstellt, mag er auch dabei die Absicht haben, durch

späteres Zurverfügungstellen der gekauften Fläche für den Wohnungsbau Gewinne zu erzielen. Aus welchen Gründen die Beteiligte zu 3) Siedlungsverfahren nicht durchführen konnte, hat in diesem Zusammenhang keine Bedeutung. Es bedarf daher keines Eingehens auf die hierzu erhobenen Rügen des Rechtsbeschwerdeführers.

c) Das Oberlandesgericht hat nicht verkannt, daß ein Käufer, der nicht Landwirt ist, in der Regel zurücktreten muß, wenn ein Landwirt im Hauptberuf an dem Kaufgegenstand interessiert, zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises bereit und in der Lage ist und das Kaufobjekt zur Aufstockung oder Verbesserung seines Betriebes dringend benötigt. Es hat weiter nicht verkannt, daß auch gemeinnützigen Siedlungsunternehmen dieser Vorrang zustehen kann, wenn sie ein Kaufgrundstück als Vorrats- oder Ersatzland zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur erwerben. Diese Stellung ist ihnen einzuräumen, damit sie ihre Aufgabe erfüllen können, mit Hilfe staatlicher finanzieller Mittel anstelle einzelner erwerbswilliger Landwirte, die nicht über ausreichendes Kapital verfügen, tätig zu werden (BGH RdL 1967, 97 f). Der Senat hat in dieser Entscheidung weiter ausgeführt, das Siedlungsunternehmen brauche im allgemeinen nicht darzulegen, wie es den Kaufgegenstand verwerten wolle, insbesondere nicht zu sagen, welcher landwirtschaftliche Betrieb demnächst aufgestockt oder verbessert werden soll. Das Oberlandesgericht Frankfurt hat Zweifel geäußert, ob angesichts der Rechtsprechung

des Bundesverfassungsgerichts zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG an dieser Auffassung festgehalten werden könne (RdL 1970, 108). Es meint, ein allgemein bekundetes, gesetzlich vermutetes Interesse der Siedlungsunternehmen an Vorratshaltung oder "Manövriermasse" reiche nicht aus; auch ein Siedlungsunternehmen müsse im einzelnen angeben, wie das Grundstück verwendet werde. Denn nur dann lasse sich feststellen, ob die beabsichtigte Eigentumsübertragung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche. Demgegenüber könnte man mit Rücksicht darauf, daß das Siedlungsunternehmen nicht willkürlich und unter Mißachtung der ihm gestellten Aufgabe vorgehen darf, die Meinung vertreten, es genüge die Darlegung, daß konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur eingeleitet oder beabsichtigt seien, zu deren Durchführung das Grundstück erworben werden soll, daß es aber ohne gegebenen Anlaß nicht erforderlich sei, im besonderen darzutun, welcher landwirtschaftliche Betrieb damit verbessert werden soll. Einer abschließenden Stellungnahme bedarf es indessen nicht. Denn auch vom Boden der zuletzt erwähnten für den Rechtsbeschwerdeführer günstigeren Auffassung aus kann der SVG im vorliegenden Falle nicht der Vorrang vor der Käuferin zugebilligt werden.

Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichtes ist die SVG gleichzeitig ein Organ der staatlichen Wohnungspolitik. Es handelt sich bei dem Kaufobjekt auch nicht um einen Grundbesitz, von dem ohne weiteres angenommen werden kann, daß er bald oder in absehbarer Zukunft zur Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes ver-

wertet werden könne. Vielmehr bildet den Kaufgegenstand ein sehr großer Hof mit geschlossenem Grundbesitz. Die Verwertung dieses Hofes im Rahmen einer landwirtschaftlichen Siedlung ist der Beteiligten zu 3), ebenfalls einem Siedlungsunternehmen, nicht gelungen; sie ist an der betriebswirtschaftlichen Entwicklung der Agrarstruktur gescheitert. Die zuständige Landwirtschaftskammer sieht keine Möglichkeit, den Hof der Landwirtschaft auf die Dauer endgültig zu erhalten. Ansiedlungsfähige und -willige Kleinsiedler, Interessenten aus dem Kreise der Flüchtlinge und Vertriebenen sind nicht vorhanden. Landbedarf ist nach den Feststellungen des Beschwerdegerichtes nicht gegeben. Unter solchen Umständen drängte sich die Prüfung der Frage auf, inwiefern der Ankauf des Hofes und damit die Schaffung von Vorrats- und Ersatzland tatsächlich der Durchführung konkreter Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur dient. Die Anforderungen, die das Beschwerdegericht insoweit an die Darlegungslast der Genehmigungsbehörde stellt, sind keineswegs überspannt, wie dies die Rechtsbeschwerde meint; es bedurfte einer Präzisierung des "Erwerbsinteresses". Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts hat die SVG, trotzdem sie seit Mai 1969 von dem Verkauf an die Beteiligte zu 2) Kenntnis erhalten hatte, bis zur mündlichen Verhandlung vor dem Beschwerdegericht noch keine Pläne über die Erhaltung des Hofes für die Landwirtschaft entwickelt. Ihr Aufsichtsrat hatte noch kurz vor dieser Verhandlung keine Vorstellungen über die künftige Verwertung. Wenn das Berufungsgericht meint, hiernach könne die Genehmigung nicht versagt werden, so tritt dabei kein Rechtsirrtum zutage. Denn es konnte

nicht festgestellt werden, daß ein Ankauf des Hofes seitens der SVG der Durchführung getroffener oder geplanter Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur dient.

Auch die Verfahrensrügen der Rechtsbeschwerde greifen nicht durch.

Der Zeuge B. ist bei seiner Vernehmung über die Pläne der SVG befragt worden. Soweit die Rechtsbeschwerde meint, die Aussage des Zeugen B. gebe nichts her, was die Genehmigung des Kaufvertrages rechtfertigen könne, begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der Beweiswürdigung. Was sie in das Wissen dieses Zeugen stellen will, nämlich: nach Ablauf des Pachtvertrages werde der Hof entweder in gleicher Weise einem Pächter überlassen werden oder zur Arrondierung anderer landwirtschaftlicher Betriebe oder zur anderweitigen Aussiedelung nutzbar gemacht werden, ist für das Rechtsbeschwerdeverfahren als neues Vorbringen nicht beachtlich. Die Ausführungen des Beschwerdeführers im Schriftsatz vom 28. Oktober 1969 (S. 7 ff) befassen sich mit der Frage, ob in Zukunft mit einer Bebauung des Geländes gerechnet werden könne, nicht aber mit der in diesem Zusammenhang interessierenden Frage, welche Pläne die SVG über die Verwendung des Gutes habe. Da die Beteiligte zu 3) mit ihrer Siedlungsabsicht gescheitert war, konnte auch nicht ohne weiteres angenommen werden, die SVG werde dieses Ziel erreichen. Es war andererseits nicht auszuschließen, daß sie den Hof letztlich für den Wohnungsbau werde zur Verfügung stellen müssen. Die gegebenen Umstände zwangen also nicht, wie die Rechtsbe-

schwerde meint, ohne weiteres zur Auffassung, der Ankauf diene Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.

2. Zum Versagungsgrund des überhöhten Kaufpreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG).

Zutreffend geht das Oberlandesgericht bei seinen Erwägungen von dem Preis aus, der im innerlandwirtschaftlichen Verkehr für vergleichbare Grundstücke bezahlt wird. Danach schwanken im vorliegenden Falle die Preise zwischen 0,50 und 1,50 DM pro qm. Da das Oberlandesgericht von diesen Preisen seinen Ausgangspunkt nimmt, bedurfte es keiner Einholung einer Auskunft des Gutachterausschusses; was die Rechtsbeschwerde in diesem Zusammenhang vorbringt, ist daher nicht beachtlich. Das Beschwerdegericht befindet sich in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats, wenn es ausführt, unter besonderen Umständen brauche im Einzelfalle eine Überschreitung des im innerlandwirtschaftlichen Verkehr für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erzielten Preises um mehr als 50 % noch keinen groben Mißbrauch im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 GrdstVG zu bilden (BGH, RdL 1968, 205, 207). Wenn die Rechtsbeschwerde übrigens von einem erzielten Kaufpreis von 92 DM pro qm spricht, so muß es sich um ein Versehen handeln. Der erzielte Preis stellt sich auf 2,90 DM pro qm.

Die Gründe, die das Oberlandesgericht für die Verneinung des groben Mißverhältnisses ins Feld führt, bewegen sich im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet. Soweit die Rechtsbeschwerde sich dagegen wendet, befindet sie sich auf dem ihr verschlossenen Gebiet der Beweiswür-

digung. Daß bei der Prüfung, ob ein grobes Mißverhältnis vorliegt, auch Vorstellungen der Vertragsteile über das Gegebenensein von Bauerwartungsland nicht völlig auszuscheiden haben, wie dies die Rechtsbeschwerde meint, ist in der Rechtsprechung anerkannt (OLG Celle, RdL 1968, 208; München RdL 1968, 121). Immerhin hatte die oberste Landesbaubehörde im vorliegenden Falle noch im März 1969, also kurze Zeit vor dem Verkauf, mitgeteilt, seitens des Landes bestehe Interesse an der Vorratshaltung des Hofes für städtebauliche Inanspruchnahme. Wenn auch der Zeitpunkt für diese Verwertung noch nicht geklärt war, so durften die Vertragsteile unter diesen Umständen doch die Vorstellung haben, das Land werde einmal Bauland, und dies bei der Preisbestimmung mit berücksichtigen. Nicht anders wäre es, wenn der Kauf zwischen Landwirten im Hauptberuf stattgefunden hätte. Der Umstand, daß die Grundstücke bis 1977 verpachtet waren, mußte solche Vorstellungen der Vertragsteile nicht ausschließen. Auf die Sicht, die sich im Oktober 1969 ergab, kommt es nicht an. Deshalb war das Beschwerdegericht nicht gehalten, die mit Schriftsatz des Beschwerdeführers vom 28. Oktober 1969 beantragte Auskunftseinholung über die Pläne des Stadtplanungsamtes Saarbrücken und der obersten Landesbaubehörde anzuordnen. Wenn in diesem Zusammenhang die Rechtsbeschwerde von der Spekulationsabsicht der Vertragsteile spricht, so ist dieser Hinweis ohne Bedeutung, weil es für ein grobes Mißverhältnis schon am objektiven Tatbestand fehlt.

Insoweit das Beschwerdegericht darauf hinweist, daß auch die SVG den ausgehandelten Preis zu zahlen bereit war und in einem anderen Fall 2,38 DM pro qm bezahlt habe, han-

delt es sich um zusätzliche Erwägungen, auf denen der angefochtene Beschluß nicht beruht. Was die Rechtsbeschwerde hierzu vorbringt, ist daher nicht entscheidungserheblich.

3. Aus allen diesen Gründen kann die Rechtsbeschwerde keinen Erfolg haben. Es erschien nicht angebracht, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, eine mündliche Verhandlung, wie beantragt, stattfinden zu lassen (§§ 27 Abs. 3, 15 Abs. 1 LwVG). Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf den §§ 41 Satz 2, 42 Abs. 2, 44, 45 LwVG.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell