

B e s c h l u ß :

In der Landwirtschaftssache

- 1.) der Erbengemeinschaft , bestehend aus
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
- 2)

zu 1) und 2) Antragstellerinnen, zu 2) auch
Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführerin,
zu 2) vertreten durch Rechtsanwalt

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 3. Mai
1956 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock
sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Berk und
Dr. Töpsch

beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Be-
schluß des Senats für Landwirtschaf-
tsachen des Oberlandesgerichts in Celle
vom 28. November 1955 wird auf Kosten
der Antragstellerin zu 2) als unzulässig
verworfen.
- II. Der Geschäftswert wird für das Rechts-
beschwerdeverfahren auf 35000 - 36000 DM
festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Erbengemeinschaft B [REDACTED] ist Eigentümerin des im Grundbuch von A [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 141 eingetragenen, am G [REDACTED] gelegenen Ackergrundstücks von 3,5316 ha, das seit mehr als 40 Jahren verpachtet ist. Pächter ist zur Zeit der Landwirt Johannes W [REDACTED] in H [REDACTED], der je Morgen einen Pachtzins von 35 DM zahlt.

Zu notariellem Protokoll vom 8. Dezember 1954 bot die Erbengemeinschaft dieses Grundstücks der Stadt H [REDACTED] zum Preise von 1 DM je Quadratmeter zum Kauf an. Dieses Angebot nahm die Stadt H [REDACTED] am 20. Dezember 1954 an.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat diesem Vertrag die Genehmigung versagt, weil Ackerland grundsätzlich dem Personenkreis vorbehalten bleiben müsse, der es selbst bewirtschaftet, die Stadt H [REDACTED] auch über einen ansehnlichen Grundbesitz verfüge und daher das Grundstück, das kein Bauland sei, nicht als Ersatzland für die Hergabe von Baugelände benötige. Die Landwirtschaftsbehörde hat dementsprechend ein öffentliches Interesse der Stadt H [REDACTED] an dem Erwerb dieses Grundstücks verneint und den Standpunkt vertreten, daß die Durchführung des Kaufvertrages zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

Die Vertragsschließenden haben daraufhin auf gerichtliche Entscheidung angetragen. Die Stadt H [REDACTED] hat geltend gemacht, die Auffassung der Landwirtschaftsbehörde, daß Ackerland den selbstwirtschaftenden Landwirten vorbehalten bleiben müsse, sei zu eng und mit der Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte nicht zu vereinbaren.

- 3 -

Sie hat darauf hingewiesen, daß die beiden Stadtgüter verpachtet seien und aus ihnen Land für betriebsfremde Zwecke nicht herausgenommen werden könne, ohne ihre Wirtschaftlichkeit zu gefährden, den Pächtern auch gegenüber der Kündigung eines Teils der Ländereien Pachtschutz zur Seite stehen würde. Die Stadt H. hat den Standpunkt vertreten, daß von einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung schon deshalb keine Rede sein könne, weil sie das Grundstück dem gegenwärtigen Pächter vorerst belassen wolle. Sie hat sich im übrigen auf ein erhebliches öffentliches Interesse an dem Erwerb des Grundstücks berufen, da sie es als Ersatzland für die Bereitstellung von Bauland dringend benötige und im Umlegungsverfahren zahlreiche Grundstückseigentümer für die von ihnen als Bauland zur Verfügung gestellten Grundstücke selbst dann Ackerland beanspruchten, wenn sie dieses niemals selbst bewirtschaften wollten. Die Antragstellerin zu 2) hat noch hervorgehoben, daß die Verkehrslage des Grundstücks denkbar schlecht sei und andere Kaufinteressenten nicht vorhanden seien. Die Erbengemeinschaft B. hat geltend gemacht, sie würde im Falle der Nichtgenehmigung des Kaufvertrages in erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, weil sie im Vertrauen auf den pünktlichen Eingang des Kaufpreises ein Hausgrundstück in M. gekauft habe, das sie nur mit der Kaufsumme bezahlen könne.

Das Landwirtschaftsgericht hat eine Stellungnahme der Landwirtschaftsbehörde und des Niedersächsischen Landvolks, Kreisverband Hildesheim-Marienburg, herbeigeführt sowie von dem Gemeindedirektor in A. eine Auskunft u.a. darüber eingeholt, ob andere Interessenten für den Ankauf des Ackerlandes vorhanden seien und aus welchen Gründen bejahendenfalls mit keinem von ihnen ein Kaufvertrag abgeschlossen worden sei. Es hat ferner den Pächter des Grundstücks darüber gehört, ob er etwa das Ackerland zu erwerben



wünsche. Das Amtsgericht hat sodann die Versagung der Genehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde gebilligt. Es hat ebenfalls angenommen, daß der Vertrag zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, weil die Stadt H[REDACTED] außer den beiden Stadtgütern sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in der näheren Umgebung erhebliche land- und forstwirtschaftlich genutzte Ländereien besitze, so daß der Erwerb weiterer derartiger Grundstücke angesichts der großen Zahl der aus dem Osten vertriebenen Landwirte als ungesund erscheine, zumal da das Ackerland in absehbarer Zeit weder als Bauland noch zur Verwendung für allgemeine öffentliche Zwecke in Betracht komme, die Stadt auch in ihrem Gebiet über hinreichendes Austauschland verfüge und niemand das verkehrsmäßig ungünstig gelegene Grundstück nehmen werde, solange anderes Land vorhanden sei. Das Amtsgericht hat aus alledem gefolgert, daß die Stadt H[REDACTED] das Ackerland lediglich zum Zwecke der Kapitalanlage erwerben wolle.

Ihre sofortige Beschwerde gegen diese Entscheidung hat die Stadt H[REDACTED] in Ergänzung ihres bisherigen Vorbringens damit begründet, daß die Innenstadt zu 80 % zerstört gewesen und die Stadt auf Grund des Aufbaugesetzes zu Umlegungen genötigt sei, die sich nur dann durchführen ließen, wenn ihr genügend Ersatz- und Tauschland zur Verfügung stehe. Sie hat weiter ausgeführt: Sie müsse Grundstücks-politik auf lange Sicht betreiben. Es sei jetzt noch nicht abzusehen, ob nicht gerade am G[REDACTED] einmal Bauvorhaben durchgeführt würden. Zu berücksichtigen sei ferner, daß sie den in der Stadt vorhandenen Betrieben die Möglichkeit zu einer Vergrößerung bieten und neue Betriebe heranziehen müsse, auch Land zur Errichtung neuer Kasernen zur Verfügung halten und diejenigen mit anderem Land versehen müsse, die durch den geplanten Bau der Bundesautobahn zu einer Landabgabe verpflichtet sein würden. Zudem könne das

Grundstück wegen seiner Stadtnähe künftig für jetzt noch nicht bekannte Zwecke in irgendeiner Form herangezogen werden. Von einer Kapitalanlage könne schon deshalb keine Rede sein, weil sie für eine solche keine Mittel zur Verfügung habe.

Die Landwirtschaftskammer ist dem Vorbringen der Stadt H [REDACTED] entgegengetreten und hat um Zurückweisung der Beschwerde gebeten.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Beschwerdegericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde der Stadt H [REDACTED], mit der sie die Genehmigung des Kaufvertrages erstrebt.

II.

Das Beschwerdegericht ist der Ansicht der Vorinstanzen beigetreten, daß der Erwerb des Ackerlandes durch die Stadt H [REDACTED] zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, die es dann für gegeben hält, wenn der Erwerb nach den ganzen Umständen des Falles, insbesondere bei Berücksichtigung des großen Landbedarfs, eine ungesunde Erscheinung darstellt. Nach der Auffassung des Beschwerdegerichts ist vor allem der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt grundsätzlich nicht gerechtfertigt und nur ausnahmsweise zu genehmigen, und zwar insbesondere dann, wenn das Grundstück für Bauzwecke oder für öffentliche Zwecke benötigt wird. Das Oberlandesgericht ist in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht der Meinung, daß das hier in Rede stehende Ackerland in absehbarer Zeit weder als Bauland noch für öffentliche Zwecke in Frage kommt. Es hat

hierzu ausgeführt: Nach der zuverlässigen Auskunft des Bürgermeisters von A [REDACTED] habe das Grundstück eine sehr schlechte Verkehrslage; denn man benötige von A [REDACTED] aus 1/2 Stunde, um zu dem Ackerland zu gelangen, das nur auf einem schlechten und zum Teil ansteigenden Feldweg zu erreichen sei. Noch ungünstiger sei seine Lage nach H [REDACTED] zu. Als Bauland sei das Grundstück danach nicht geeignet. Daran ändere auch der Bau der Autobahn nichts; denn durch ihn allein könne das Ackerland nicht baureifes Land werden. Die Stadt H [REDACTED] habe denn auch keine Tatsachen angeführt, aus denen sich ergeben könnte, daß das Grundstück in absehbarer Zeit als Baugelände in Frage kommen werde. Für eine solche Annahme reichten die ganz allgemein gehaltenen Behauptungen der Stadt nicht aus, daß es sich zur Zeit noch nicht übersehen lasse, ob nicht doch gerade an dieser Stelle Bauvorhaben würden durchgeführt werden.

Die Stadt benötige das Gelände auch nicht für sonstige öffentliche Zwecke. Es genüge nicht, daß die Stadt das Grundstück vielleicht demnächst einmal als Tauschgelände für irgendwelche noch nicht bekannten öffentlichen Zwecke verwenden wolle. Nur dann, wenn bereits ein konkreter Anlaß für den Grundstückskauf vorläge, könnte geprüft werden, ob der verfolgte Zweck im Rahmen des Grundstücksverkehrs billigenswert sei oder nicht. Mit dem Landbedarf bei der Errichtung neuer Kasernen und dem Bau der Autobahn könne die Stadt den Ankauf des Grundstücks nicht rechtfertigen; denn die Landbeschaffung für diese Zwecke sei nicht ihre Sache, sondern die des Bundes oder des Landes. In Ermangelung eines dringenden kommunalen Interesses führe der Erwerb des Grundstücks tatsächlich zu einer Vorratswirtschaft, die angesichts des großen Landbedarfs auf der einen Seite und der Landknappheit auf der andern Seite agrarpolitisch nicht gebilligt werden

könne, zumal da die Stadt H [REDACTED] erheblichen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz habe. Neben den beiden Stadtgütern in Größe von 357 und 67 ha (die Antragsgegnerin hat deren Größe jetzt auf 135 und 67 ha angegeben) besitze sie innerhalb ihres Gebietes und in der näheren Umgebung noch land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz von erheblicher Größe, aus dem sie das etwa erforderliche Tauschland zur Verfügung stellen könne, was ihr auch ohne den Erwerb von entsprechendem Ersatzland zuzumuten sei. Richtig sei zwar, daß von dem Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung dann ausnahmsweise abgesehen werden könne, wenn kein Landwirt zum Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bereit sei. So liege der Fall hier indessen nicht. Der Pächter sei nicht bereit gewesen, einen Kaufpreis von 1 DM je Quadratmeter zu zahlen, und sei an dem Erwerb des Landes jetzt schon deshalb nicht mehr interessiert, weil die Stadt H [REDACTED] ihm das Grundstück inzwischen bis zum 31. Oktober 1960 verpachtet habe. Damit sei noch nicht gesagt, daß nicht andere Landwirte an einem Erwerb des Ackerlandes zu angemessenen Bedingungen interessiert seien; denn es sei nur einmal eine dürftige Verkaufsanzeige in der H [REDACTED] Allgemeinen Zeitung ohne nähere Angaben über die Lage des Grundstücks und die Eigentumsverhältnisse erschienen. Es sei deshalb nicht näher bekannt geworden, daß das Land zum Verkauf stehe; andernfalls würden sich sicher trotz der ungünstigen Lage des Ackerlandes, dessen Bodenwertzahlen sich überwiegend auf 50 und teilweise sogar auf 63 und 66 beliefen, Kaufinteressenten gemeldet haben.

Die Stadt H [REDACTED] hält die Rechtsbeschwerde für zulässig, weil das Beschwerdegericht von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vom 15. Juli 1953 (RechtdLandw 1954, 21) abgewichen sei und seine Entscheidung auf dieser Abweichung beruhe. Sie rügt ferner Verletzung des formellen
en

Rechts, die sie darin sieht, daß das Beschwerdegericht keinen Sachverständigen darüber vernommen habe, ob das gekaufte Grundstück in absehbarer Zeit als Wohnbaugebiet in Frage kommt, und sich statt dessen auf die als "zuverlässig" bezeichnete Auskunft des Bürgermeisters von A [REDACTED] gestützt habe, wobei es übersehen habe, daß dieser im erstinstanzlichen Verfahren als Landwirtschaftsrichter bei der Entscheidung mitgewirkt habe, obwohl er kraft Gesetzes von der Ausübung des Richteramtes ausgeschlossen gewesen sein dürfte. Weiter wirft die Stadt H [REDACTED] dem Beschwerdegericht vor, den Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung verkannt zu haben, indem es sich gegen eine "Vorratswirtschaft" ausgesprochen und damit die Notwendigkeit einer Grundstückspolitik auf lange Sicht verneint habe.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Die Stadt H [REDACTED] verkennt nicht, daß die Rechtsbeschwerde nur unter den Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG zulässig sein kann, da das Oberlandesgericht dieses Rechtsmittel nicht zugelassen hat und es sich hier auch nicht um die Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten oder um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt. Sie sieht die Abweichung im Sinne der angeführten Vorschrift darin, daß das Oberlandesgericht Hamm in der angezogenen Entscheidung ausgeführt habe, die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt führe in der Regel zu einer die Erteilung der Genehmigung ausschließenden ungesunden Verteilung der Bodennutzung, doch könnten dringende Gründe - insbesondere öffentliche Interessen - auf Seiten des Nichtlandwirts im Einzelfall überwiegen und zur Erteilung der Genehmigung führen. Die Stadt H [REDACTED] meint, das Beschwerdegericht habe den Begriff der öffentlichen Zwecke viel enger gezogen, als es seitens des Oberlandesgerichts

Hamm geschehen sei; denn es habe im vorliegenden Falle ein Überwiegen der öffentlichen Zwecke verneint, weil das Grundstück in absehbarer Zeit als Bauland nicht in Betracht komme und es ferner nicht darauf ankomme, ob die Stadt vielleicht demnächst einmal das Ackerland als Tauschgelände für irgendwelche noch nicht bekannten öffentlichen Zwecke benötige, da eine Vorratswirtschaft wegen des grossen Landbedarfs einerseits und der Landknappheit andererseits agrarpolitisch nicht zu billigen sei.

Die Ansicht der Stadt H [REDACTED], das Beschwerdegericht sei von der angezogenen Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm abgewichen und seine Entscheidung beruhe auch auf dieser Abweichung, ist irrig. Wie der erkennende Senat bereits in seinen Beschlüssen vom 5. Oktober 1954 (V BLw 45/54, BGHZ 15, 5 [9/10] = RechtdLandw 1954, 331) und vom 5. Juli 1955 (V BLw 79/54, RechtdLandw 1955, 251) dargelegt hat, erfordert die Abweichung im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG die unterschiedliche Beantwortung einer Rechtsfrage. Die Rechtsbeschwerde könnte daher auf Grund dieser Vorschrift nur zulässig sein, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage anders beurteilt hätte, als es in der angeführten Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm geschehen ist. Das ist indessen nicht der Fall. Das Oberlandesgericht Hamm hatte sich in jener Entscheidung u.a. mit der Frage zu befassen, ob die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt genehmigt werden könne, wenn ein am Kaufvertrage nicht beteiligter Landwirt das Grundstück dringender benötige als der Käufer. Es hat dabei den Standpunkt vertreten, daß der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung bei der Veräußerung an einen Nichtlandwirt in der Regel gegeben sein werde, wenn Landwirte an dem Erwerb des Grundstücks interessiert seien und es zu einem angemessenen Preise erwerben wollten.

Das Oberlandesgericht Hamm hat indessen angenommen, daß dieser Versagungsgrund nicht durchgreife, wenn auf Seiten des Nichtlandwirts dringende Gründe (z.B. Straßenbau, Wohnungsbau, Errichtung von Fabrikanlagen und dergl.) die Interessen der Landwirte überwögen und die Erteilung der Genehmigung rechtfertigten. Ob ein solcher Fall gegeben ist, muß nach Ansicht des Oberlandesgerichts Hamm nach den Verhältnissen der am Vertrage Beteiligten entschieden werden. In dieser Frage hat das Beschwerdegericht keinen anderen Standpunkt eingenommen. Seiner Ansicht nach liegt eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung dann vor, wenn der Erwerb nach den ganzen Umständen des Falles, insbesondere bei Berücksichtigung des großen Landbedarfs, eine ungesunde Erscheinung darstellt. Von diesem Standpunkt aus hat das Beschwerdegericht sich dahin ausgesprochen, daß vor allem der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt grundsätzlich nicht gerechtfertigt sei. Es befindet sich danach insoweit in Übereinstimmung mit der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm. Ebenso wie dieses hat das Beschwerdegericht ferner die Ansicht vertreten, daß der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt ausnahmsweise gerechtfertigt sein könne. Es hat in diesem Zusammenhang die Absicht der Verwendung des Grundstücks zu Bauzwecken oder öffentlichen Zwecken angeführt. Ein Abweichen beider Entscheidungen voneinander in diesen grundsätzlichen Fragen will die Stadt H. [REDACTED] offenbar auch nicht behaupten. Nicht ersichtlich und verständlich ist aber, worin sie ein Abweichen hinsichtlich der öffentlichen Zwecke finden will, die ein Abgehen von dem oben erwähnten Grundsatz rechtfertigen können. Weder das Oberlandesgericht Hamm noch auch das Beschwerdegericht hat den Kreis der öffentlichen Zwecke, die zur Erteilung der Genehmigung führen können, fest umrissen. Das würde auch

angesichts der Vielzahl der gegebenen Möglichkeiten kaum durchführbar sein. Wenn das Oberlandesgericht Hamm als dringende Gründe auf Seiten des Nichtlandwirts den Straßenbau, den Wohnungsbau, die Errichtung von Fabrikanlagen und dergl. angeführt hat, so zeigt die Tatsache, daß diese Anführungen in Klammern hinzugesetzt sind, ebenso wie die Wendung "und dergl.", daß es sich nur um Beispiele und nicht um die Aufzählung der in Betracht kommenden "dringenden Gründe" handelt. Nicht anders verhält es sich aber mit der Anführung der Bauzwecke und der öffentlichen Zwecke durch das Beschwerdegericht; denn dieses hat zunächst ganz allgemein ausgesprochen, daß ausnahmsweise der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt gerechtfertigt sein könne, und anschließend durch die Worte "insbesondere dann, wenn" mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht, daß es durch die von ihm angeführten Fälle nur Beispiele bringen wollte. Ebenso wie das Oberlandesgericht Hamm steht das Beschwerdegericht offensichtlich auf dem Standpunkt, daß es für die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung stets auf die Verhältnisse des Einzelfalls ankommt. Es hat sich folgerichtig in der angefochtenen Entscheidung mit den Besonderheiten des vorliegenden Falles auseinandergesetzt und entsprechend dem Vorbringen der Stadt H. [REDACTED] geprüft, ob das Grundstück in absehbarer Zeit als Bauland in Frage kommt oder von der Stadt für sonstige Zwecke dringend benötigt wird. Das liegt aber auf dem Gebiet der tatrichterlichen Würdigung.

Nach alledem läßt sich nicht feststellen, daß das Beschwerdegericht in einer Rechtsfrage von der angezogenen Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm abgewichen ist. Die Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LWVG sind danach

nicht gegeben. Die Rechtsbeschwerde war daher als unzulässig zu verwerfen. Damit entfiel die Möglichkeit einer sachlichen Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44 LWVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock