

2/37 2351 018
Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: KRG Nr 45 Art IV; Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451 - "Grundstückspreisverordnung" -) in der Fassung der Verordnung PR Nr 75/52 vom 28. November 1952 (BGBl I, 792) § 1

Rechtssatz: Wenn die Landwirtschaftsbehörde oder das Landwirtschaftsgericht eine Grundstücksveräußerung genehmigt hat, bedarf es (auch in der Amerikanischen Zone) gegenüber dem Grundbuchamt der Vorlegung einer besonderen Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde nicht.

Aktenzeichen: V ZB 4/55

Beschluß des BGH vom 7. Juli 1955

AG Hirschhorn
LG Darmstadt
OLG Frankfurt

B e s c h l u ß

In der Grundbuchsache

des Amtsgerichts H[REDACTED]
betreffend die im Grundbuch von R[REDACTED] Bd [REDACTED] Bl [REDACTED] ein-
getragenen Grundstücke

Beteiligte:

1. Landwirt Wilhelm V[REDACTED],
 2. dessen Ehefrau Maria V[REDACTED] geb. M[REDACTED],
 3. Landwirt und Jagdaufseher Wilhelm H[REDACTED],
 4. dessen Ehefrau Else H[REDACTED] geb. V[REDACTED],
- sämtlich wohnhaft in R[REDACTED] Nr [REDACTED],

zu 3 und 4 Antragsteller und Beschwerdeführer,
vertreten durch Notar Dr. S[REDACTED] in H[REDACTED],

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 7. Juli 1955 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Oechßler,
Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Antragsteller
werden die Beschlüsse der 5. Zivilkammer des Land-
gerichts in Darmstadt vom 1. Juni 1954 und des
Amtsgerichts in Hirschhorn vom 5. April 1954 sowie
die Zwischenverfügung des Rechtspflegers dieses
Gerichts vom 12. November 1953 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von der Vor-
legung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der
Preisbehörde Abstand zu nehmen.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Landwirt Wilhelm V. in R. und seine Ehefrau Maria geb. M. sind Eigentümer der im Grundbuch von R. Bd. Bl. eingetragenen landwirtschaftlichen Besitzung, die etwa 2,5 ha groß ist und einen Einheitswert von 3 590 DM hat. Durch einen als Übergabevertrag bezeichneten notariellen Vertrag vom 26. Februar 1953 (Nr. 46/53 der Urkundenrolle des Notars Dr. S. in H.) haben die Eheleute V. den Grundbesitz ihrer Tochter Else und deren Ehemann Wilhelm H. übertragen. Die Übernehmer haben sich verpflichtet, den Übergebern einen lebenslänglichen Auszug, bestehend aus einem Wohn- und Unterhaltsrecht, zu gewähren und ihnen bei Aufgabe dieses Rechts aus wichtigem Grunde eine monatliche Geldrente von 50 DM, nach dem Ableben eines der Übergeber von 30 DM, zu zahlen. Die Beteiligten haben in dem Vertrag die Auflassung erklärt und die Eintragung der Übernehmer als Eigentümer und des vereinbarten Auszugs im Grundbuch bewilligt und beantragt. Der Übergabevertrag ist durch Beschluß des Bauerngerichts genehmigt worden.

Namens der Eheleute H. hat der Notar Dr. S. eine Ausfertigung der Urkunde vom 26. Februar 1953 zwecks Eintragung der aus dem Vertrag sich ergebenden Rechtsänderungen beim Grundbuchamt eingereicht und zugleich die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts und den Genehmigungsbescheid des Bauerngerichts vorgelegt mit dem Bemerken, daß er die preisbehördliche Genehmigung nicht nachgesucht habe, weil die Genehmigung des Bauerngerichts die preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung in sich schließe.



Durch Zwischenverfügung vom 12. November 1953 hat der Rechtspfleger dem Notar Dr. S. aufgegeben, die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde einzureichen. Der Grundbuchrichter hat auf die Erinnerung der Eheleute H. die Zwischenverfügung bestätigt, das Landgericht die Beschwerde der Antragsteller zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde, mit der die Eheleute H. die Aufhebung der Vorentscheidungen erstreben und beantragen, das Grundbuchamt anzuweisen, von der Vorlegung der Unbedenklichkeitsbescheinigung Abstand zu nehmen.

Das Oberlandesgericht möchte die weitere Beschwerde zurückweisen, sieht sich hieran jedoch durch die Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 13. Juni 1952 (NJW 1953, 25) gehindert, das die Auffassung vertritt, ein nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 erteilter Genehmigungsbescheid sei als Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde im Sinne der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juni 1942 (RGBl I, 451) anzusehen. Das Oberlandesgericht hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

1. Die Voraussetzungen für eine Vorlegung der weiteren Beschwerde an den Bundesgerichtshof sind gegeben, weil das Oberlandesgericht bei der Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden bundesrechtlichen Vorschrift, nämlich des Kontrollratsgesetzes Nr 45, das nach den zutreffenden Ausführungen des Oberlandesgerichts im Vorlagebeschuß als bundesrechtliche Vorschrift anzusehen ist, von der auf eine weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts, das gemäß § 199 Abs 1 FGG in Verbindung mit § 5 des Gesetzes Nr 124 über die Wiedererrichtung des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Bayern als Gericht

der weiteren Beschwerde an die Stelle des sonst nach § 79 Abs 1 GBO zuständigen Oberlandesgerichts tritt, abweichen will (§ 79 Abs 2 GBO).

2. Die weitere Beschwerde ist gemäß §§ 78, 80 GBO zulässig und auch sachlich begründet.

a) Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks bedurfte seit der Bundesratsverordnung vom 15. März 1918 - Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken - (RGBl 123) zu ihrer Wirksamkeit unter bestimmten Voraussetzungen einer behördlichen Genehmigung. Die Vorschriften über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken wurden durch das Gesetz vom 26. Januar 1937 (RGBl I, 32) geändert und als Grundstückverkehrsbekanntmachung (RGBl 1937 I, 35) - GVB - neu gefaßt. Die Genehmigung durfte danach nur versagt werden, wenn der Veräußerung ein erhebliches öffentliches Interesse entgegen stand; dies konnte insbesondere u.a. der Fall sein, wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Werte des Grundstücks stand (§ 5 Abs 1 Nr 5). Daneben galt auch für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I, 955), durch die grundsätzlich Preiserhöhungen verboten, für bestimmte Fälle aber Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen wurden (§ 3). Mit der Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung waren durch die fünfte Anordnung über die Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse des Reichskommissars für die Preisbildung vom 6. Oktober 1937 (abgedruckt bei Riecke-v. Manteuffel, Der ländliche Grundstücksverkehr, 2. Aufl S 283) die unteren Verwaltungsbehörden beauftragt worden. Damit waren dieselben Behörden sowohl für die Entscheidung nach der Grundstückverkehrsbekanntmachung wie auch nach der Preisstopverordnung zuständig. Demgemäß

bestimmte der Preiskommissar in einem Runderlaß vom 6. Oktober 1937 (Riecke-v.Manteuffel aaO S 275 [278]), daß eine auf Grund der Grundstückverkehrsbeamtung erteilte Genehmigung gleichzeitig als Ausnahmegewilligung nach § 3 der Preisstopverordnung gelte für den Fall, daß dies erforderlich sein sollte. Die Verordnung des Reichskommissars für die Preisbildung zur Sicherung der Preisüberwachung bei Grundstücken vom 8. Juli 1938 (RGBl I, 850), wonach die Grundsteuerstelle von der Veräußerung eines Grundstücks der zuständigen Preisbildungsstelle Mitteilung zu machen hatte, von deren Entschließung die Aushändigung der nach § 189 d RAbgO vorgeschriebenen Unbedenklichkeitsbescheinigung abhängig war, ist durch die Verordnung über die Preisüberwachung und die Folgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) - Grundstückspreisverordnung - ersetzt worden. § 1 Abs 1 dieser Verordnung bestimmt, daß ein Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, der Preisbehörde zur Prüfung vorzulegen ist. Ergibt sich für das Grundbuchamt aus den ihm vorliegenden Unterlagen, daß die Übertragung auf einem Vertrag der in Abs 1 bezeichneten Art beruht, so soll es den Erwerber nur eintragen, wenn eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde beigebracht wird (§ 1 Abs 2 Satz 1). Als Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde ist auch ein Bescheid anzusehen, durch den eine Genehmigung nach der Grundstückverkehrsbeamtung erteilt wird (§ 1 Abs 2 Satz 2). Die Unbedenklichkeitsbescheinigung gilt gegebenenfalls als Bewilligung einer Ausnahme vom Preiserhöhungsverbot (§ 1 Abs 3). Sie bedeutet danach, daß gegen den Vertrag preisrechtliche Bedenken nicht bestehen weil entweder der nach der Preisstopverordnung zulässige Preis nicht überschritten oder eine Ausnahmegewilligung nach § 3 der Preisstopverordnung erteilt werde.

Die Grundstückverkehrsbekanntmachung ist durch Art I Abs 2 KRG Nr 45 aufgehoben worden, das für den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eine neue Regelung getroffen hat. Nach Art IV Abs 1 dieses Gesetzes ist die Auflassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks sowie jeder Vertrag, der die Verpflichtung zur Über-eignung eines solchen Grundstücks zum Gegenstande hat, ohne Genehmigung der zuständigen deutschen Behörden nichtig. Die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung ist u.a. dann zu ver-sagen, wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht (Art IV Abs 4 Buchst b) oder wenn das Rechtsgeschäft gegen eine von den zuständigen Zonenbe-fehlshabern auf Grund des Art XI des Gesetzes erlassene Durch-führungsvorschrift verstößt (Buchst c). Die Durchführungsbestim-mungen der einzelnen Zonen enthalten weitere Versagungsgründe. In der Britischen Zone soll die Genehmigung auf Grund des Art IV Abs 4 Buchst c u.a. versagt werden, wenn die Vertragsbe-dingungen volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sind (Art III Nr 5 Buchst c BrMilRegVO Nr 84). In der Amerikanischen Zone soll - ebenso wie nach § 5 Nr 1 GVB - die Genehmigung auch verweigert werden, wenn der Ausführung des Rechtsge-schäfts ein sonstiges erhebliches öffentliches Interesse ent-gegensteht (vgl für Bayern: § 9 VO Nr 127 vom 20. Februar 1947 - GVBl 1947, 180 -; für Hessen: § 8 VO vom 11. Juli 1947 - GVBl S 44 -; für Württemberg-Baden: § 11 VO Nr 166 in der Fassung vom 13. Januar 1950 - RegBl 1950, 3 -), während in der Französischen Zone der Versagungsgrund des entgegenste-henden öffentlichen Interesses nur für das frühere Land Württemberg-Hohenzollern (§ 5 Abs 1 des Ausführungsgesetzes zum Kontrollratsgesetz Nr 45 vom 2. Mai 1949 - RegBl 1949, 143 -) gilt. Die Verordnung vom 7. Juli 1942 hat durch die Verordnung PR Nr 75/52 vom 28. November 1952 (RGBl I, 792) eine Änderung dahin erfahren, daß mit Wirkung vom 12. Dezember

1952 die Preisvorschriften für den Verkehr mit bebauten Grundstücken aufgehoben sind (§ 1). Die Preisvorschriften blieben dagegen aufrechterhalten für landwirtschaftliche Grundstücke, und zwar auch für bebaute Grundstücke, die ganz oder teilweise den Zwecken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder sonst land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 2). Die Grundstückspreisverordnung findet danach nur Anwendung, wenn es sich um ein Grundstück handelt, welches kein bebautes Grundstück im Sinne der Verordnung vom 28. November 1952 ist.

b) Die Frage, ob es im Falle der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks für die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch außer der Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde oder des Landwirtschaftsgerichts der Beibringung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde bedarf, kann nur dort auftauchen, wo es sich um eine entgeltliche Veräußerung handelt, weil die Grundstückspreisverordnung auf unentgeltliche Verträge keine Anwendung findet. Gegenstand des gegenwärtigen Verfahrens ist ein Übergabevertrag. Ein solcher Vertrag ist nicht auf den Austausch von Leistungen und Gegenleistungen gerichtet. Sein wesentliches Merkmal ist vielmehr die Vorwegnahme der Erbfolge. Diese in den §§ 7, 17 der Höfeordnung der Britischen Zone enthaltene Begriffsbestimmung ist auch über den Geltungsbereich dieses Höferechts hinaus von Bedeutung (vgl. dazu RGZ 118, 17 [20]). Einer Prüfung der Frage, wie grundsätzlich ein Übergabevertrag rechtlich zu beurteilen ist und welche Gesichtspunkte für die Abgrenzung von anderen Verträgen maßgebend sind, bedarf es jedoch nicht; denn ein Übergabevertrag, in dem der Übernehmer sich zu einer Leistung insbesondere zur Gewährung eines Altenteils oder eines Auszugs an die Übergeber verpflichtet, ist jedenfalls im Sinne der Grundstückspreisverordnung als ein entgeltlicher Vertrag

anzusehen (vgl Pritsch-Friemann bei Pfundtner-Neubert, Das neue Deutsche Reichsrecht, Bd III e 13 S 325 Anm 4; Friemann DR 1942, 1075).

c) Das Kontrollratsgesetz Nr 45 enthält keine Bestimmungen darüber, ob außer der in diesem Gesetz vorgesehenen Genehmigung einer Grundstücksveräußerung die Beibringung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde erforderlich ist. Für den Bereich der Britischen Zone ist ausdrücklich bestimmt, daß als Unbedenklichkeitsbescheinigung im Sinne der Grundstückspreisverordnung auch eine Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde oder des Gerichts anzusehen ist, durch die eine Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 erteilt wird (§ 62 LVO). Gleichlautende Vorschriften bestehen auch für die Länder der Französischen Zone, während in der Amerikanischen Zone entsprechende Vorschriften fehlen.

Die Frage, ob es in der Amerikanischen Zone außer der Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 zur Eintragung des Erwerbers im Grundbuch der Beibringung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde bedarf, ist umstritten. Sie wird von Haegele (Handbuch der amtsgerichtlichen Praxis Bd IV; Grundbuchrecht, S 4310; vgl auch Haegele, Grundstückskauf Rechtlich S 59 und DdRpfler 1953, 58 [637]) als zweifelhaft bezeichnet, von Friese (Landwirtschaftsrecht S 84), Baur (DRZ 1949, 129 [1327]), Haas (NJW 1953, 25) und anscheinend auch von Wöhrmann-Herminghausen (LwVG § 1 Anm 207) bejaht. Dagegen sind Pritsch (DNotZ 1954, 519 [521 Anm 77]), Staudinger (BGB 11. Aufl § 433 Anm 36 b), Palandt (BGB 14. Aufl § 313 Anm 15 und § 925 Anm 9), von Spreckelsen (DNotZ 1953, 68 [70/747]), Henke-Mönch-Horber (GBO 3. Aufl § 20 Anm 6 C) sowie Hesse-Saage-Fischer (GBO 3. Aufl § 19 Bem III 1 a aa, § 20 Bem V 2) der Auffassung, daß im Falle einer Grundstücksveräußerung auch

in der Amerikanischen Zone die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde durch eine Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 ersetzt wird. Dieser Auffassung ist zuzustimmen.

Die Bestimmung des § 1 Abs 2 Satz 2 der Verordnung vom 7. Juli 1942, daß eine nach der Grundstückverkehrsbekanntmachung erteilte Genehmigung auch als Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde anzusehen ist, ist zwar, soweit auf die Grundstückverkehrsbekanntmachung verwiesen wird, durch deren Aufhebung gegenstandslos geworden. Dies wird durch Art X Abs 1 KRG Nr 45, wonach alle Bezugnahmen auf die durch Art I aufgehobenen Gesetze und gesetzlichen Bestimmungen in anderen gesetzlichen Vorschriften außer Kraft treten, noch ausdrücklich klargestellt. Daraus kann jedoch nicht gefolgert werden, daß, wie Friese (aaO) meint, mangels einer entsprechenden Bestimmung die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde nicht durch eine nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 erteilte Genehmigung ersetzt werde. Die Grundstückverkehrsbekanntmachung ist nicht ersatzlos aufgehoben worden. An ihre Stelle ist das Kontrollratsgesetz Nr 45 mit seinen Durchführungsvorschriften getreten, soweit darin der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken geregelt ist. Der Versagungsgrund des Art IV Abs 4 Buchst b KRG Nr 45 (grobes Mißverhältnis zwischen Gegenleistung und Wert des Grundstücks) stimmt wörtlich mit der entsprechenden Vorschrift der Grundstückverkehrsbekanntmachung (§ 5 Abs 1 Nr 5) überein. Darüber hinaus enthält das Kontrollratsgesetz Nr 45 ebenso wie die Grundstückverkehrsbekanntmachung - wenn man von dem dort vorgesehenen Versagungsgrund des entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses absieht - keine ausdrückliche Bestimmung über die Preisprüfung.

Die Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 kann nur aus den in diesem Gesetz und seinen Durchführungsvorschriften angeführten Gründen versagt werden. Auch im Genehmigungsverfahren findet eine Preisprüfung statt, die allerdings nach anderen Gesichtspunkten zu erfolgen hat, als eine Preisprüfung der Preisbehörde auf Grund der Preisstopverordnung. Während nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 die Genehmigung dann zu versagen ist, wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, hat die Preisbehörde den Preis zu beanstanden, wenn er die volkswirtschaftlich gerechtfertigte Höhe übersteigt. Diese Verschiedenheit der für die Preisprüfung in Betracht kommenden Gesichtspunkte bestand auch unter der Geltung der Grundstückverkehrsbeurkundung. Gleichwohl hat der Reichskommissar für die Preisbildung in dem Runderlaß vom 6. Oktober 1937 (Riecke-v. Manteuffel aaO S 279) zum Ausdruck gebracht, daß eine Überwachung der bei Grundstücksverkäufen gezahlten Preise auf ihre volkswirtschaftliche Berechtigung bereits auf Grund des § 5 Abs 1 Nr 5 GVB (: KRG Nr 45 Art IV Abs 4 Buchst b) bestehe, und deshalb von dem Erlaß besonderer Richtlinien für den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr Abstand genommen.

Die Auffassung des Landgerichts, daß in der Amerikanischen Zone außer der Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde deshalb erforderlich sei, weil hier im Gegensatz zu der Regelung in der Britischen Zone in den Genehmigungsvorschriften eine Verbindung zum Preisrecht fehle, ist nicht begründet. Es ist zwar richtig, daß in der Britischen Zone die Genehmigung auch versagt werden soll, wenn die Vertragsbedingungen volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sind (Art III Nr 5 Buchst c BrMilRegVO Nr 84). Das Landgericht meint, daß durch diese Vorschrift die Brücke geschlagen werde zu dem Grundsatz der Preisstopverordnung, wonach nur ein volkswirtschaftlich ge-

rechtfertigter Preis vereinbart werden dürfe. Eine gleichlautende Vorschrift fehlt in der Amerikanischen Zone. Die dort geltenden Durchführungsvorschriften zum Kontrollratsgesetz Nr 45 gehen aber insoweit über die Regelung in der Britischen Zone hinaus, als allgemein das entgegenstehende erhebliche öffentliche Interesse einen Versagungsgrund bildet. Unter diesem Gesichtspunkt kann ebenso wie bei den volkswirtschaftlich gerechtfertigten Vertragsbedingungen die Preisfrage geprüft werden. Vielfach wird dazu eine gutachtliche Stellungnahme der Preisbehörde in Frage kommen, die nach § 17 LwVG auf Ersuchen des Gerichts zur Amtshilfe verpflichtet ist. Welche Behörden für die Entscheidung über die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung zuständig sind, ist im Kontrollratsgesetz Nr 45 selbst geregelt. Nach Art IX des Gesetzes bedeutet der Ausdruck "zuständige deutsche Behörden" die deutschen Landwirtschaftsbehörden, welche von den Zonenbefehlshabern in den betreffenden Zonen errichtet oder anerkannt werden. Im Lande Hessen entscheidet über die Genehmigung einer Grundstückveräußerung bei Grundstücken bis zur Größe von 1 ha die zuständige Stelle der landwirtschaftlichen Verwaltung in der Kreisstufe (Landwirtschaftsamt), im übrigen das Bauerngericht (§§ 15, 16 Hess DVO). Die beim Inkrafttreten des Kontrollratsgesetzes Nr 45 anhängigen Grundstückverkehrssachen gingen auf die vorgenannten Stellen über. Dies war durch die Übergangsregelung des § 38 Hess DVO klargestellt. Demgegenüber kann die Tatsache, daß unter der Geltung der Grundstückverkehrsbe- kanntmachung für die Genehmigung und die Preisprüfung dieselben Behörden zuständig waren, während dies nach der Aufhebung der Grundstückverkehrsbe- kanntmachung nicht mehr der Fall ist, keine entscheidende Bedeutung haben.

Der Hessische Minister für Arbeit, Landwirtschaft und Wirtschaft hat im Einvernehmen mit den Ministern der Justiz und des Innern in dem auch vom Landgericht angezogenen Erlaß

an die Landwirtschaftsämler vom 20. Mai 1950 (Staatsanzeiger für das Land Hessen 1950, 75) die für die Mitwirkung beim privaten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr in Betracht kommenden Dienststellen bezeichnet. Danach ist in Grundstückverkehrssachen das Landwirtschaftsamt federführend. Es vermittelt den Verkehr der privatrechtlich Beteiligten mit den Behörden, auch mit dem Preisamt (III 2 D des Erlasses) und reicht, wenn alle beteiligten Stellen zugestimmt haben, soweit es nicht selbst zur Entscheidung zuständig ist, die Vorgänge dem Bauerngericht ein (III 5 des Erlasses). Daraus ergibt sich, daß für Grundstückverkehrssachen eine Beteiligung der Preisbehörde durch das Landwirtschaftsamt vorgeschrieben ist, während nach außenhin die Landwirtschaftsbehörde entscheidet. Das Bauerngericht ist zwar nicht an Verwaltungsanordnungen, insbesondere nicht an die Stellungnahme der Preisbehörde gebunden (zum Verfahrensrecht in Grundstückverkehrssachen in der Amerikanischen Zone vgl auch Haegeler, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, S 185, 186). Durch § 24 Abs 2 Hess DVO war die Berücksichtigung der preisrechtlichen Gesichtspunkte auch im Verfahren vor dem Bauerngericht sichergestellt, das die zuständigen Stellen der landwirtschaftlichen Verwaltung in der Kreisstufe in allen Fällen zu hören hatte. Die Entscheidungen waren dem Landwirtschaftsamt zuzustellen (§ 31 Abs 5 DVO), dem auch ein Beschwerderecht zustand (§ 32 Abs 2 DVO). Die vorstehend angeführten Bestimmungen der Hess DVO sind zwar durch § 60 Abs 2 Nr 3 LwVG aufgehoben, ohne daß dadurch jedoch eine sachliche Änderung eingetreten ist. Auch § 32 LwVG schreibt vor, daß in Grundstückverkehrssachen die Landwirtschaftsbehörde zu hören ist und daß ihr die Entscheidungen in der Hauptsache zuzustellen sind. Eine Abweichung gegenüber der bisherigen Regelung des § 32 Abs 2 Hess DVO besteht nur für das Beschwerderecht, das gemäß § 32 Abs 2 Satz 2 LwVG der übergeordneten

Behörde zusteht. Durch diese Regelung ist einer Beachtung der preisrechtlichen Vorschriften hinreichend Rechnung getragen. Ob und inwieweit im Genehmigungsverfahren tatsächlich eine Preisprüfung stattgefunden hat, ist nicht entscheidend. Auch unter der Geltung der Grundstückverkehrsbekanntmachung war anerkannt, daß § 1 Abs 2 Satz 2 der Verordnung vom 7. Juli 1942 selbst dann Geltung hatte, wenn eine Preisprüfung nach der Preisstopverordnung überhaupt nicht erfolgt war (vgl Pritsch-Friemann aaO S 328). Dasselbe muß auch für die Entscheidungen nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 gelten (vgl Staudinger aaO).

Wenn die Landwirtschaftsbehörde oder das Gericht eine Grundstücksveräußerung genehmigt hat, kann somit die Beibringung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde nicht mehr verlangt werden. Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr würde unnötig erschwert werden, wenn man neben der Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 noch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde für erforderlich halten würde. Ebenso wie nach der bisherigen Regelung eine Genehmigung nach der Grundstückverkehrsbekanntmachung als preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung anzusehen war, muß angenommen werden, daß, nachdem das Kontrollratsgesetz Nr 45 mit seinen Durchführungsvorschriften an die Stelle der Grundstückverkehrsbekanntmachung getreten ist, die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde auch durch eine nach dem neuen Recht erteilte Genehmigung ersetzt wird, auch wenn dies weder in dem Kontrollratsgesetz Nr 45 noch in der Grundstückspreisverordnung in der Fassung vom 28. November 1952 gesagt ist. Die entsprechende ausdrückliche Regelung in der Britischen Zone (§ 62 LVO) und die gleichlautenden Vorschriften in der Französischen Zone enthalten insoweit lediglich eine Klarstellung. Die in dem Erlaß der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes vom 5. Februar 1950

(DNotZ 1950, 115) zum Ausdruck gebrachte Auffassung, daß bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks bis zur Neuregelung der gesetzlichen Bestimmungen eine Beteiligung der Preisbehörde ausgeschlossen sei und die bauerngerichtliche Genehmigung somit die preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung einschließe, ist zwar, worauf auch Haas (NJW 1953, 27) hinweist, vom Bundesminister für Wirtschaft (vgl. den nicht veröffentlichten Erlaß vom 23. Mai 1951 - I B 4 / U 1 / 4731/50 -) nicht aufrechterhalten worden. Dieser Umstand gibt jedoch zu einer anderen Beurteilung keinen Anlaß.

Die Vorentscheidungen mußten deshalb aufgehoben werden.

Eine Kostenentscheidung erübrigt sich, weil sie sich ohne weiteres aus dem Gesetz (§§ 123 Abs 1 Satz 2, 15 Abs 1 KostO) ergibt (vgl. dazu Schlegelberger FGG 6. Aufl Bd I S 351 Anm 8).

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann