

die Klägerin ihr Eigentum an den verkauften Sachen eingebüßt hätte und daß die Sachen der öffentlichen Hand zugefallen wären. Die Verfügung über die Sachen zugunsten der Beklagten (im Rahmen des Kaufvertrages) bedeutete einen unmittelbaren Eingriff in das Eigentum der Klägerin seitens einer Verwaltungsstelle, die die Berechtigung zu diesem Eingriff aus den geltenden Verwaltungsvorschriften entnahm. Der Inhalt der Verfügung ging dahin, daß dem Beklagten die in Rede stehenden Sachen von der Stadtverwaltung St. endgültig überlassen wurden. Es lag nicht im Sinne der Beteiligten, diesen Vorgang den Bestimmungen des bürgerlichen Rechts über den „Kauf“ zu unterwerfen, wengleich in dem Schriftwechsel der Verwaltungsstellen durchgängig von einem „Verkauf“ der Sachen die Rede ist. Der Gebrauch dieser Bezeichnung hatte nicht den Sinn, auf diese Weise der Abmachung das Gepräge eines bürgerlich-rechtlichen Aktes zu geben. Entscheidend für die Rechtsnatur dieses Vorganges ist vielmehr die Tatsache, daß die Stadt St. aus ihrer Stellung als Verwaltungsbehörde heraus die Anordnung traf, daß die Sachen dem Beklagten auf dessen Antrag zu einem bestimmten Preise endgültig zu überlassen seien. Die Verfügung und der dadurch erfolgte Eingriff in das Recht der Klägerin unterschied sich von einer seitens einer Behörde ausgesprochenen und auf Zeit berechneten bloßen Beschlagnahme von Sachen nicht grundsätzlich, sondern nur in gradueller Hinsicht, nur bezüglich des Umfangs des Eingriffs. Die Maßnahme erfolgte daher auf hoheitsrechtlicher Grundlage, nicht im Rahmen des privaten Rechtsverkehrs. Sie stellte eine Verwaltungsmaßnahme dar, die der Beurteilung der ordentlichen Gerichte nicht zugänglich ist.

KRG Nr. 45; DurchfVO zum KRG Nr. 45 vom 23. Februar 1949 (ZVOB1. S. 191).

Zur Zwangsversteigerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zum Zweck der Auseinandersetzung unter Miterben.

OLG Erfurt, Beselt, vom 7. Dezember 1950 — 1 W (L) 37/50.

Gründe:

Die sofortige Beschwerde ist unbegründet.

Das Kreislandwirtschaftsamt hat nur dem Sohn Otto G. die Bietergenehmigung erteilt, ihm aber die Auflage gemacht, daß er das Höchstgebot abzugeben habe. Gegen dieses Verfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Anspruch der Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren geht in erster Reihe auf den Anteil am Versteigerungserlöse, nicht aber auf den Erwerb des Grundstücks. Dies gilt auch für die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung unter Miterben. Durch die Auflage an Otto G. hat das Kreislandwirtschaftsamt dafür Sorge getragen, daß die übrigen Miterben in ihren Rechten nicht geschmälert werden.

Nach der gutachtlichen Äußerung des Landesverbandes der VdgB erfordern es die landwirtschaftlichen Belange, daß Otto G. den Zuschlag für den ganzen Grundbesitz erhält. Die insgesamt nur über 2 ha umfassenden Grundstücke stellen eine einheitliche Wirtschaft dar, weil sie in ihrer Gesamtheit der Verstorbenen gehört haben. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, nur zwei Parzellen zu erwerben, was eine unwirtschaftliche Zerschlagung des ohnehin kleinen Besitzes zur Folge haben würde. Durch zu kleine Wirtschaften und deren Zerschlagung wird die ordnungsgemäße Bewirtschaftung zum Nachteil der Volksernährung beeinträchtigt (vgl. Art. IV 4a des KRG Nr. 45). Auch nach § 4 der DurchführungsVO zum KRG Nr. 45 ist bei der Teilung eines Betriebes oder Grundstücks die Genehmigung davon abhängig, daß die Wirtschaftlichkeit des Restbetriebes gesichert ist.

Anmerkung:

Der Beschluß behandelt eine der vielen Fragen, deren Lösung es erfordert, die Vorschriften des bürgerlichen Rechts mit den Erfordernissen unserer fortschrittlichen Gesellschaftsordnung in Einklang zu bringen. Das Gericht hat durch Anordnung der Auflage beabsichtigt, die vermögensrechtlichen Interessen der Erben mit den landwirtschaftlichen Erfordernissen in Übereinstimmung zu bringen. Eine nähere Untersuchung zeigt jedoch, daß hierdurch eine ganze Reihe von Problemen

ausgelöst wird, die die Lösung sehr zweifelhaft erscheinen lassen.

Zunächst ist der Begriff der „Auflage“ durchaus unklar. Ohne Zweifel wird nicht die Auflage im Sinne der §§ 1940, 2194 BGB gemeint sein, deren Vollziehung im Wege des Zivilprozesses erzwungen werden müßte. Vielmehr knüpft der Beschluß offenbar an den Begriff der Auflage aus dem allgemeinen Verwaltungsrecht an. Hier bildet die Erlaubnis mit Auflage eine Verbindung zwischen Erlaubnis und Gebot. Der Verwaltungsakt setzt sich in diesem Falle zusammen aus einer unbedingten Erlaubnis und einem bedingten Befehl, der in Kraft tritt, sobald von der Erlaubnis Gebrauch gemacht wird. Tritt die Bedingung ein, so hat die Behörde die Möglichkeit zur Erzwungung der jetzt unbedingten gewordenen Pflicht. Diese Erzwungung erfolgt im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens. Es ist nun nicht vorstellbar, wie im Falle des Beschlusses die aus der Auflage sich ergebenden Pflichten erzwungen werden könnten, zumal das Verwaltungsrecht Ersatz von Willenserklärungen im Sinne des Zivilprozeßrechts nicht kennt.

Es bleibt deshalb zunächst die Frage offen, ob die Bietergenehmigung auch für den Fall wirksam ist, daß ein Gebot unter dem Wert des Höchstgebotes abgegeben wird. Dies wäre nur zu verneinen, wenn die Auflage als Bedingung anzusehen wäre. Trotzdem ist eine solche Auslegung des Beschlusses bedenklich. Würde in diesem Fall der Zuschlag erteilt, so könnte hiergegen gemäß § 83 Ziff. 5 ZVG Widerspruch eingelegt werden, da Rechte aus Gemeinschaftsverhältnissen zu den durch diese Vorschrift geschützten Rechten im Sinne des § 28 ZVG gehören.

Wie wäre aber zu verfügen, wenn auch noch von anderer Seite eine Bietergenehmigung nachgesucht würde, die nicht versagt werden könnte? Dieser zweite Bieter müßte ebenfalls — und zwar auch ohne entsprechende Auflage — das Höchstgebot abgeben, und es wäre dann unter Umständen durch das Los zu entscheiden, sofern man sich nicht der Auffassung anschließt, daß der Zuschlag dem zu erteilen ist, der dem Grundstück „nähersteht“.

Besteht überhaupt für die Genehmigungsbehörde eine Verpflichtung, bei der Erteilung der Bietergenehmigung die Interessen der Erben zu wahren? Oder hat sie sich auf die Wahrnehmung der landwirtschaftlichen Interessen zu beschränken? Bestehen Zweifel über den Ausgang des Zwangsversteigerungsverfahrens, so können doch die Miterben ohne weiteres den Verkauf des Grundstücks beschließen. Zu einer Zwangsversteigerung dagegen kommt es nur dann, wenn hierüber unter den Erben keine Einigung erzielt wird. Wollte die Genehmigungsbehörde in diese Auseinandersetzung eingreifen, so würde sie eine Funktion übernehmen, die nach dem bürgerlichen Recht nicht einmal dem Gericht zusteht.

Diese Fülle von Bedenken führt zu der Frage, ob überhaupt unter den gegebenen Umständen die Zwangsversteigerung geboten ist. Was bleibt von den eigentlichen Zwecken einer solchen Zwangsversteigerung noch übrig, wenn sowohl der Bieter wie auch das Höchstgebot feststehen? Handelt es sich dann in Wirklichkeit nicht um einen Verkauf, der in die Gestalt einer Zwangsversteigerung gebracht wird? Die Teilungsvorschrift des § 753 BGB, die die Voraussetzung für eine möglichst große Zahl von Geboten schaffen und die es insbesondere auch den Miteigentümern ermöglichen will, selbst das Grundstück zu erwerben, kann diese Zwecke nicht mehr erfüllen. Sie wird zu einem leeren Formalismus. Es bleibt deshalb zu untersuchen, ob nicht der Gedanke des § 2049 BGB aufzunehmen ist. Diese Vorschrift behandelt einen Fall, in dem ebenfalls bereits festgelegt ist, und zwar durch den Erblasser, daß nur ein Miterbe das Recht haben soll, einen zum Nachlaß gehörenden Gegenstand, und zwar ein Landgut zu erwerben. Für diesen Fall bestimmt § 2049, daß im Zweifel der Ertragswert anzusetzen ist, dessen Berechnung gemäß Art. 137 EGBGB nach landesrechtlichen Vorschriften erfolgt. Der Ertragswert wurde anstelle des Verkaufswertes bestimmt, weil dieser zu großen Schwankungen unterworfen war. Bei entsprechender Anwendung dieser