

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Georg P [REDACTED] in L [REDACTED], Kreis P [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

den Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
des Landes Schleswig-Holstein in Kiel,

Rechtsbeschwerdegegner,

weiterer Beteiligter:

Landarbeiter Willy M [REDACTED] in L [REDACTED], Kreis P [REDACTED],

wegen Genehmigung einer Grundstücksbelastung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 3. Juli
1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock
sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Dr. h.c. Berk
und Dr. Töpsch

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 3. Zivilsenats - Senats für Landwirtschafts-
sachen - des Schleswig-Holsteinischen Oberlan-
desgerichts in Schleswig vom 20. Februar 1958
wird auf Kosten des Antragstellers als unzu-
lässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 22 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Landarbeiter Willy M. [REDACTED] ist Eigentümer des im Grundbuch von L. [REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. [REDACTED] eingetragenen Grundstücks. Es handelt sich um eine Nebenerwerbssiedlung in Größe von 3,72 ha. Der Grundbesitz ist mit Tilgungshypotheken zugunsten der D. [REDACTED] S. [REDACTED] bank im Nennbetrage von 6 400 RM belastet. Durch Vertrag vom 10. Mai 1957 hat M. [REDACTED] das Grundstück an den Landwirt Georg P. [REDACTED] in L. [REDACTED] (Antragsteller) zum Preise von 24 300 DM verkauft. Der Käufer hat die mit 4 800 DM bewerteten Belastungen übernommen und den Rest des Kaufpreises von 19 500 DM in bar an den Käufer gezahlt, der den Betrag zum Ankauf eines Fäkalienabfuhrunternehmens verwandt hat. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Rückzahlung des bar gezahlten Kaufpreises im Falle der Nichtgenehmigung des Vertrages hat der Verkäufer die Eintragung einer Sicherungshöchstbetragshypothek von 22 000 DM bewilligt und beantragt. Die Landwirtschaftsbehörde hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt. Über den Antrag der Vertragsteile auf gerichtliche Entscheidung war beim Erlaß des angefochtenen Beschlusses noch nicht entschieden. Durch einen weiteren Beschluß hat die Landwirtschaftsbehörde auch die Genehmigung zur Eintragung der Sicherungshypothek abgelehnt. Auf den Antrag des Käufers auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Die sofortige Beschwerde des Antragstellers hatte keinen Erfolg. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller den Antrag auf Genehmigung der Belastung weiter.

- 3 -

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf der Abweichung beruht.

Nach Art. V KRG Nr. 45 ist die Bestellung einer Hypothek an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück nur mit Genehmigung der zuständigen deutschen Behörden zulässig. Die Genehmigung soll nach Art. IV Abs. 9 BrMilRegVO Nr. 84 nur erteilt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie gilt als erteilt für eine Belastung, die 7/10 des zuletzt festgestellten steuerlichen Einheitswertes nicht übersteigt (Art. IV Abs. 10 BrMilRegVO Nr. 84).

1. Das Oberlandesgericht hält einen wichtigen Grund für eine Genehmigung der Belastung nicht für gegeben. Es führt dazu aus: Die Auffassung, daß der wichtige Grund stets nur im Interesse des Hofes gefunden werden könne, sei zwar zu eng. Die Belastung dürfe jedoch nicht zu einer dauernden Gefährdung der Leistungsfähigkeit des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes führen. Der Anspruch des Käufers auf Rückzahlung des Kaufpreises, dessen Sicherung die vom Verkäufer bewilligte Belastung dienen solle, entstehe nur dann, wenn der Kaufvertrag nicht genehmigt werde und deshalb nicht durchgeführt werden könne. Da noch ungewiß sei, ob der Vertrag genehmigt werde, müsse die Sache für die Belastungsgenehmigung so angesehen werden, als ob der Käufer dem Grundstückseigentümer ein Darlehen in Höhe von



19 500 DM gewährt hätte. Dieser habe das Geld zum Ankauf eines Fäkalienabfuhrunternehmens in P. verwandt, also für einen Zweck, der mit der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstücks in keinem Zusammenhang stehe. Das Interesse des Eigentümers an der Gründung einer anderen Existenz allein könne aber keinen wichtigen Grund für die Erteilung der Genehmigung darstellen. Im übrigen ruhten auf dem Grundbesitz bereits Hypotheken im Nennbetrag von insgesamt 6 400 DM. Bei Eintragung einer weiteren Hypothek von 22 000 DM würde die Gesamtbelastung ein Vielfaches des Einheitswertes betragen und die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Siedlung erheblich gefährden. Die Belastung könne deshalb nicht genehmigt werden. Auch der Umstand, daß der Käufer den Barkaufpreis bereits an den Eigentümer gezahlt habe, sei nicht geeignet, die Genehmigung zu rechtfertigen, weil andernfalls die Vertragsteile durch Schaffung vollendeter Tatsachen eine an sich nicht begründete Genehmigung erzwingen könnten. Ein solches Verfahren wäre mit dem Wesen und Sinn des Belastungsverbotes nicht vereinbar. Der Eigentümer sei, auch wenn der Kaufvertrag nicht genehmigt werde, in jedem Fall genötigt, das Grundstück anderweit zu veräußern, um sich die Mittel zur Rückzahlung des Kaufpreises zu verschaffen. Eine Belastungsgenehmigung würde daran nichts ändern.

2. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde sind nicht gegeben.

Die Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bedeutet eine abweichende Entscheidung einer bestimmten Rechtsfrage. Eine Abweichung liegt danach vor, wenn die Vorschrift des Art. IV Abs. 9 BrMilRegVO Nr. 84 durch das

Beschwerdegericht und eines der in Betracht kommenden Gerichte eine unterschiedliche Auslegung erfahren hat. Der wichtige Grund, der die Belastung rechtfertigt, ist weder im Kontrollratsgesetz Nr. 45 noch in seinen Durchführungsvorschriften näher erläutert. Er ist wie im übrigen Recht (vgl. Palandt BGB 17. Aufl. § 626 Anm. 3 a; RGRK BGB 10. Aufl. § 626 Anm. 1) so auch im Landwirtschaftsrecht kein reiner Rechtsbegriff und hat wie alle sog. Generalklauseln keinen absolut bestimmten Inhalt (vgl. Friese, Landwirtschaftsrecht der amerikanischen Besatzungszone, S. 61). Ob im Einzelfall ein wichtiger Grund vorliegt, ist Tatfrage (vgl. Beschlüsse des Senats vom 8. Juli 1952, V BLw 44/51, und vom 17. November 1953, V BLw 61/53). Gleichwohl kann die Bejahung oder Verneinung eines wichtigen Grundes die Beantwortung einer Rechtsfrage darstellen. Dies ist der Fall, wenn es sich darum handelt, ob ein bestimmter Umstand ganz allgemein - unabhängig vom Einzelfall - einen wichtigen Grund für die Belastung bilden kann, also der Begriff des wichtigen Grundes nicht verkannt ist. Um eine Auslegung des Gesetzes handelt es sich auch bei der Frage, ob der wichtige Grund auf seiten des Eigentümers vorliegen muß, insbesondere stets nur im Interesse des Hofes oder auch in den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers gefunden werden oder ob er sich auch aus der Person des Gläubigers ergeben kann. Bei der Prüfung der Abweichung ist von der dem angefochtenen Beschluß zugrunde liegenden Beurteilung des Sachverhalts, also von der Auffassung des Beschwerdegerichts auszugehen, daß, weil die Genehmigung des Kaufvertrages noch ungewiß sei, die Sache für die Belastungsgenehmigung so zu behandeln sei, als ob der Antragsteller den Eigentümer zum Ankauf eines gewerblichen Unternehmens ein Dar-

lehen in Höhe von 19 500 DM gegeben hätte, ohne daß es in diesem Zusammenhang darauf ankommt, ob der Ausgangspunkt des Oberlandesgerichts zutreffend ist.

Die Auffassung des Beschwerdegerichts, das Interesse des Verkäufers an der Gründung einer anderen Existenz könne allein keinen wichtigen Grund für die Erteilung der Belastungsgenehmigung darstellen, weicht nach Ansicht der Rechtsbeschwerde von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 29. September 1955 (RdL 1955, 327) ab, das in einem Fall, in dem ein Hofeigentümer, der angeblich wegen Arbeitsunfähigkeit seinen Hof verpachten mußte, einem industriellen Unternehmen, an dem er bereits als stiller Gesellschafter beteiligt war, eine Grundschuld als Kreditgrundlage zur Verfügung stellen wollte, ausgeführt hat, eine Belastung für gewerbliche Zwecke, die nicht im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Grundbesitzes ständen, könne in der Regel - von Ausnahmefällen abgesehen - nicht genehmigt werden. Das Beschwerdegericht geht ebenfalls davon aus, daß der Erwerb des Abfuhrunternehmens durch den Verkäufer mit der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Anwesens in keiner Weise zusammenhänge. Es hat jedoch nicht gesagt, daß eine Belastung für außerhalb der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes liegende gewerbliche Zwecke überhaupt nicht genehmigt werden dürfe. Wenn seine Ausführungen über das Interesse des Eigentümers an einer Existenzänderung in diesem Sinne zu verstehen sein sollten, würde es allerdings von der Auffassung des Oberlandesgerichts Oldenburg insofern abgewichen sein, als es von der grundsätzlichen Verneinung eines wichtigen Grundes im Falle einer beabsichtigten Existenzänderung keine Ausnahme zuläßt. Der angefochtene

Beschluß beruht jedoch nicht auf dieser Abweichung; denn das Beschwerdegericht hält einen wichtigen Grund für die Genehmigung auch deshalb nicht für gegeben, weil bei Eintragung der Hypothek die Gesamtbelastung ein Vielfaches des Einheitswertes betragen und die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Siedlung erheblich gefährden würde. Auch das Oberlandesgericht Oldenburg hat in der angeführten Entscheidung einen Ausnahmefall, der eine Genehmigung vertretbar erscheinen lassen könnte, mit der Begründung verneint, daß der Grundbesitz bereits um nahezu 50 % über den Einheitswert hinaus, und zwar zu einem erheblichen Teil zu betriebsfremden Zwecken, belastet sei und bei noch höherer Belastung die hohe Verzinsung die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Hofes erheblich gefährden würde. Das Beschwerdegericht befindet sich damit im Ergebnis im Einklang mit der Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts Oldenburg.

Die weiteren von der Rechtsbeschwerde geltend gemachten Abweichungen und die hierzu angeführten Entscheidungen betreffen die Frage, ob die Belastung die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstücks erheblich gefährden würde. Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht sei, indem es eine erhebliche Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Siedlung im Falle der Eintragung der Hypothek bejaht habe, von den Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm vom 14. März 1951 (RdL 1951, 302), des Oberlandesgerichts Bamberg vom 16. Dezember 1955 (DNotZ 1956, 315) und des Oberlandesgerichts (Bauernobergerichts) Kassel vom 27. August 1951 (RdL 1953, 52) abgewichen. Die gerügten Abweichungen liegen jedoch nicht vor.

Der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm lag ein Antrag auf Eintragung einer Arresthypothek auf Grundstücken eines früheren Forstbeamten zugrunde, der aus Amtspflichtverletzung dem Staat gegenüber schadensersatzpflichtig geworden war. In der Entscheidung heißt es, daß die Belastung für den Bewirtschafter tragbar sein müsse, so daß sie aus den Erzeugnissen des Grundstücks verzinst und abgetragen werden könne. Zwischen Belastung und Erträgen müsse ein gesundes Verhältnis bestehen, wenn beide voneinander abhängig seien. Dies sei der Fall bei einem landwirtschaftlichen Betrieb in der Hand des selbstwirtschaftenden Eigentümers, aber zweifelhaft und meist nicht anzunehmen, wenn der Eigentümer eine nichtlandwirtschaftliche Tätigkeit ausübe, weil dann die Belastung aus dieser Tätigkeit mit getragen werden könne, so daß in einem solchen Fall ein anderer Maßstab anzulegen sei, als wenn es sich um einen selbstwirtschaftenden Eigentümer handle. Im übrigen sieht das Oberlandesgericht Hamm den wichtigen Grund für die Belastung darin, daß der durch die Arresthypothek zu sichernde Anspruch auf einer Amtspflichtverletzung beruhe, so daß es nicht mehr als recht und billig sei, wenn der Eigentümer seine sämtlichen Vermögensstücke für die Schadenshaftung einsetze. Das Beschwerdegericht hat seine Auffassung, daß bei Eintragung einer Sicherungshypothek von 22 000 DM die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Siedlung erheblich gefährdet werde, mit der außerordentlichen Höhe der Gesamtbelastung begründet. Wenn es dabei zu der Frage, ob die Belastung aus dem Gewerbebetrieb des Verkäufers mit getragen werden könnte, keine Stellung genommen und damit diesem Gesichtspunkt offensichtlich keine Bedeutung beigelegt hat, so kann darin eine Abweichung von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm

nicht erblickt werden, weil die Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nur in der unterschiedlichen Auslegung des Begriffs des wichtigen Grundes liegen könnte. Der wichtige Grund und die Verneinung der Wirtschaftsgefährdung decken sich nicht. Bei der Prüfung des wichtigen Grundes im Falle des Art. IV Abs. 9 BrMilRegVO Nr. 84 kann allerdings und wird auch in der Regel von Bedeutung sein, ob die Belastung zu einer Gefährdung der Bewirtschaftung führen wird. Die Verneinung der Betriebsgefährdung ist jedoch keine Voraussetzung für die Bejahung des wichtigen Grundes. Ein wichtiger Grund für die Genehmigung kann auch bei Bejahung der Gefährdung gegeben sein, während umgekehrt die Verneinung der Gefährdung noch keinen wichtigen Grund für die Genehmigung bildet.

Der von der Rechtsbeschwerde angeführte Beschluß des Oberlandesgerichts Bamberg betrifft einen Fall, in dem ein Land- und Gastwirt zur Deckung der Kosten für den Umbau seines Gasthofs zu einem Hotel Wechsel gegeben hatte, für deren Einlösung die Bank eine dingliche Sicherung verlangte. Das Oberlandesgericht Bamberg, das einen wichtigen Grund für die Belastung bejaht hat, weil durch die Sicherung des Gläubigers eine Zwangsversteigerung vermieden werden könne und damit eine Erleichterung für den Schuldner erreicht werde, verneint eine Gefährdung der Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes mit der Begründung, daß die Ertragnisse aus dem Gewerbebetrieb auch dem landwirtschaftlichen Betrieb zugute kämen. Die Entscheidung beruht auf einer anderen gesetzlichen Vorschrift als der angefochtene Beschluß, nämlich auf § 11 Abs. 1 der bayerischen Verordnung Nr. 127 zur Durchführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 vom 22. Mai 1947 (GVBl 180), wonach - ebenso wie in Hessen (§ 9 Abs. 1 HessDVO) und im

früheren Lande Württemberg-Baden (§ 13 Abs. 1 VO Nr. 166) - eine Grundstücksbelastung nur genehmigt werden soll, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und keine Gefahr besteht, daß durch die Belastung die Leistungsfähigkeit des Betriebes des Schuldners (dauernd) gefährdet wird. Sowohl Art. IV Abs. 9 BrMilRegVO Nr. 84 wie auch die Regelung in den Ländern der früheren amerikanischen Zone zielen darauf ab, eine Verschuldung der landwirtschaftlichen Betriebe im Interesse ihrer Wirtschaftlichkeit zu verhindern. Die Vorschriften weichen jedoch insofern voneinander ab, als nach Art IV Abs. 9 BrMilRegVO Nr. 84 die Genehmigung allein von dem Vorhandensein eines wichtigen Grundes abhängt, während § 11 Abs. 1 VO Nr. 127 außerdem verlangt, daß keine Gefährdung der Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes zu befürchten ist. Es liegt deshalb keine von der Auffassung des Oberlandesgerichts Bamberg abweichende Auslegung des Begriffs des wichtigen Grundes vor, wenn das Beschwerdegericht bei der Feststellung der Gefährdung der Bewirtschaftung im Falle der Belastung den Gewerbebetrieb des Verkäufers nicht berücksichtigt hat. Das gleiche gilt für den Beschluß des Oberlandesgerichts Kassel, in dem die Sicherung erheblicher Steuerforderungen als ein wichtiger Grund für die Eintragung einer Zwangshypothek bezeichnet wird. Eine Abweichung von dem weiteren in der Entscheidung enthaltenen Grundsatz, daß bei Kleinst- und Zwergbesitz eine Betriebsgefährdung durch Belastung nicht vorliege, kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil es sich bei der Siedlung des Verkäufers nicht um einen Kleinst- oder Zwergbesitz handelt.

3. Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb ohne sachliche Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung als unzulässig verworfen werden.

Ein Anlaß, dem Hilfsantrag des Rechtsbeschwerdeführers gemäß das Verfahren bis zur Entscheidung über die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages auszusetzen, lag nicht vor.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock