

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 12/74

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung der Veräußerung eines
Grundstücks gemäß dem am 10. September 1971 vor
Notar B. in M. geschlossenen Vertrag
UR. Nr. 01/71

Beteiligte:

1. Frau Elisabeth Maria S. geborene R.,
W., A.straße,

Antragstellerin und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte
und , K. -

2. Frau Maria V. geborene St.,
L., Im K.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 24. Oktober 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Grell und Dr. Eckstein sowie die ehrenamtlichen Richter Filter und Müller

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat - des Oberlandesgerichts Koblenz vom 20. November 1973 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1) als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 830 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch den eingangs bezeichneten Vertrag hat die Antragstellerin das im Grundbuch von Laubach Blatt 1099 eingetragene Grundstück Flur 1 Nr. 562/12, Weide, diesseits der Wolfskaul, 6,92 Ar, zum Preis von 1,20 DM je Quadratmeter, zusammen also 830,40 DM, gekauft. Die Landwirtschaftsbehörde hat die Genehmigung des Kaufes nach § 9 Abs. 1 und 3 GrdstVG versagt. Den Antrag der Käuferin auf gerichtliche Ent-

- 3 -

scheidung hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen. Die Antragstellerin hat sofortige Beschwerde dagegen eingelegt. Sie hat weiterhin gebeten, den Kaufvertrag zu genehmigen. Das Oberlandesgericht hat das Rechtsmittel zurückgewiesen, ohne die Rechtsbeschwerde zuzulassen.

Dagegen hat sich die Antragstellerin mit der Rechtsbeschwerde gewandt. Sie hält ihren bisherigen Antrag aufrecht.

II.

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

A) Das Oberlandesgericht hat u.a. ausgeführt: Die Genehmigung müsse nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG versagt werden. Nach dem Gutachten des Sachverständigen Dr. von H. [REDACTED] betrage der Verkehrswert für das verkaufte Grundstück je Quadratmeter 0,55 DM, wobei Schwankungen von etwa 10% nach oben oder unten möglich seien. Diesen Verkehrswert halte das Beschwerdegericht für zutreffend. Demgegenüber hätten



die Vertragspartner 1,20 DM je Quadratmeter als Kaufpreis vereinbart, also mehr als das Doppelte des tatsächlichen Verkehrswerts. Selbst wenn man zugunsten der Antragstellerin von dem höchstmöglichen Preis, nämlich 0,55 DM + 10%, also 0,61 DM, ausgehen wollte, sei der vereinbarte Preis noch überhöht; er liege knapp unter dem Doppelten des angemessenen Preises. Deshalb könne nur von einem groben Mißverhältnis gesprochen werden. Irgendwelche besonderen Umstände, die eine solche Überhöhung rechtfertigen könnten, seien nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen.

B) 1. Die Rechtsbeschwerde macht zunächst geltend, der angefochtene Beschluß weiche von der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. Juli 1968 - V BLw 10/68 (LM GrdstVG § 9 Nr. 12 = MDR 1968, 830 = BGHZ 50, 297) ab, derzufolge ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bei Vorliegen besonderer Umstände auch dann ausscheiden könne, wenn die Gegenleistung den Grundstückswert um mehr als die Hälfte überschreite. Das Beschwerdegericht habe zwar die genannte Entscheidung zitiert und ausgeführt, hier seien besondere Umstände, die eine andere Bewertung rechtfertigen könnten, nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen.

Dabei habe das Beschwerdegericht indes unter Verstoß gegen seine Amtsaufklärungspflicht sowie Art. 103 GG das Vorbringen der Beschwerdeführerin unbeachtet gelassen, die von ihr gekaufte Parzelle mit einer Fläche von nur 692 qm rage in eine größere, von ihr landwirtschaftlich genutzte Par-

zelle hinein, die sie langfristig gepachtet habe. Die gekaufte Parzelle habe sie schon seit 4 Jahren in Nutzung. Bei einem Entzug des Kaufobjektes durch Veräußerung an einen Dritten werde die Bearbeitung des Feldes der Antragstellerin erheblich erschwert und auf Grund des Maschineneinsatzes verteuert.

Mit diesem Vorbringen hat die Rechtsbeschwerde eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht dargetan. Eine solche liegt nur dann vor, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von der Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte beantwortet hat. Dabei ist von dem Sachverhalt auszugehen, den das Beschwerdegericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat. Die Frage, ob die Feststellung des Sachverhalts auf einer Gesetzesverletzung beruht oder ob dem Beschwerdegericht sonst ein Rechtsirrtum unterlaufen ist, kann erst geprüft werden, wenn die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht. Das Oberlandesgericht hat keine Feststellungen im Sinne des unbeachtet gebliebenen Vorbringens der Antragstellerin getroffen. Nach dem Grundsatz der Amtsermittlung hat das Gericht zwar die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen zu veranstalten und die geeignet erscheinenden Beweise aufzunehmen. Mit der Berufung auf Verfahrensverstöße vermag ein Rechtsbeschwerdeführer aber die Durchführung der Abweichungsrechtsbeschwerde nicht zu erreichen (vgl. Entscheidung des Senats vom 20. Juni 1974 - V BLw 10/73 S. 12 f m.w.Nachw.).

2. Weiterhin bringt die Rechtsbeschwerde vor, die angefochtene Entscheidung verstoße in der Nichtbeachtung des vorstehend unter Nr. 1 angeführten Gesichtspunktes auch gegen den Grundgedanken der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17. Dezember 1964 - V BLw 10/64 (LM GrdstVG § 9 Nr. 5). Wenn danach der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks bei allzu großer Entfernung des Grundstücks von der Hofstelle eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten könne, sei umgekehrt anzunehmen, daß ein Erwerb zu einer Arrondierung einer bereits genutzten Fläche im Interesse einer gesunden Verteilung des Grund und Bodens liege und damit auch bei der Prüfung des Versagungsgrundes aus § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu berücksichtigen sei.

Auch mit diesem Vorbringen ist eine Abweichung nicht dargetan.

In der Vergleichsentscheidung hat sich der Senat mit der Frage befaßt, ob die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) und in diesem Rahmen die Ansicht vertreten, der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Landwirt könne bei allzu großer Entfernung des Grundstücks von der Hofstelle eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens darstellen. Zu der anders gelagerten Rechtsfrage, ob ein Erwerb zu einer Arrondierung einer bereits genutzten Fläche im Interesse einer gesunden Verteilung des Grund und Bodens liege und damit jener Zweck auch bei der Prüfung und Ermessensentscheidung zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG (vgl. den Beschluß des Senats vom selben

Tage - V BLw 13/74 S. 7) zu berücksichtigen sei, hat sich der Bundesgerichtshof in der Vergleichsentscheidung aber nicht geäußert. Infolgedessen hat das Beschwerdegericht auch nicht die gleiche Rechtsfrage anders als der Bundesgerichtshof beantwortet (vgl. Pritsch, RdL 1959, 172, 176).

III.

Da sich die Rechtsbeschwerde hiernach mangels einer Abweichung als nicht statthaft erweist, muß sie ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Hill

Dr. Grell

Dr. Eckstein