

BUNDESGERICHTSHOF

073

V BLw 13/74

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung der Veräußerung von Grundstücken
gemäß dem am 6. August 1971 vor Notar B. in M. geschlossenem Vertrag Urkundenrolle Nr. 2/1971

Beteiligte:

1. Ehefrau Elisabeth Maria S. geb. R.,
W., A.straße,

Antragstellerin und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwälte. und in K. -

2. Eheleute ^{Peter} und Barbara K. geb. F., L.,
G. weg,

3. Landsiedlung Rheinland-Pfalz

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 13 621,20 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch den eingangs bezeichneten Vertrag veräußerten die Eheleute K. an die Antragstellerin 24 im Grundbuch von L. und E. eingetragene Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2,5682 ha zum Preis von 0,80 DM je Quadratmeter, insgesamt also um 20 545,60 DM. In dem Vertrag erklärte die Käuferin, daß sie die Grundstücke zum Ausbau einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsstelle erwerbe. Weiter verpflichtete sie sich, eine auf den

- 3 -

Grundstücken "zugunsten von ihr und ihrem Ehemann" eingetragene Grundschuld in Höhe von 50 000 DM mit zu übernehmen.

Die Landsiedlung Rheinland-Pfalz hat bezüglich aller Grundstücke das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG mit der Maßgabe ausgeübt, daß die Grundschuld von 50 000 DM nicht übernommen werden könne. Das Landratsamt hat diese Erklärung der Landsiedlung der Antragstellerin zugestellt und gleichzeitig die nach dem Grundstückverkehrsgesetz beantragte Genehmigung versagt. Die Käuferin hat Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und dazu vorgetragen, sie habe das Land nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung, sondern zur Baugewerbenutzung erworben und entsprechende Baugenehmigungen für ein Wohnhaus und einen Schweinestall beantragt. Sie sei entgegen der Auffassung des Landratsamts als Landwirtin anzusehen. Soweit es sich um Bauland handele, müsse ihr ein Negativattest ausgestellt werden. Im übrigen sei der Vertrag zu genehmigen, weil die Landsiedlung auch gemäß dem Kaufvertrag die Grundschuld hätte übernehmen müssen.

Die Antragstellerin hat beantragt, ihr ein Negativattest zu erteilen und den Kaufvertrag zu genehmigen.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Vertrag teilweise genehmigt und die Genehmigung im übrigen versagt.

Soweit die Genehmigung versagt worden ist, hat sich die Antragstellerin mit der Beschwerde gegen die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts gewandt.



- 4 -

Die Antragstellerin hat gebeten, den Kaufvertrag auch hinsichtlich der noch im Streit befindlichen Grundstücke zu genehmigen, hilfsweise ihr ein Negativattest zu erteilen.

Das Oberlandesgericht hat den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts teilweise geändert. Es hat gemäß § 5 GrdstVG festgestellt, daß eine Genehmigung der Veräußerung der Parzellen in L [REDACTED], Flur 4 Nr. 18/64 und Flur 4 Nr. 5 nicht erforderlich ist, und die weitergehende Beschwerde zurückgewiesen.

Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit der - vom Oberlandesgericht nicht zugelassenen - Rechtsbeschwerde. Sie beantragt,

die angefochtene Entscheidung insoweit aufzuheben, als ihre Beschwerde zurückgewiesen worden ist, und in vollem Umfang dem Antrag auf Genehmigung der noch im Streit befindlichen Grundstückskäufe zu entsprechen;

hilfsweise,

ihr ein Negativattest zu erteilen.

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 zur Zurückweisung der Beschwerde ausgeführt: Die Genehmigung könne im Hinblick auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht erteilt werden. Bei den noch im Streit befindlichen 14 Grundstücken handle es sich um solche, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienten. Nach dem Gutachten des Sachverständigen Dr. von H. betrage der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke zwischen 0,50 und 0,80 DM, wobei Abweichungen von 10 % nach oben oder unten möglich seien. Diese Schätzung erscheine zutreffend. Zwar sei in dem Kaufvertrag ein Quadratmeterpreis von 0,80 DM vereinbart (der nicht für alle hier in Betracht kommenden Grundstücke als unangemessen hoch angesehen werden könne), jedoch sei zu beachten, daß außerdem die Käuferin sich verpflichtet habe, die Belastung in Form der auf den Grundstücken eingetragenen Grundschuld in Höhe von insgesamt 50 000 DM zu übernehmen. Die Grundschuld könne nicht deshalb unberücksichtigt bleiben, weil, wie die Antragstellerin meine, sie und ihr Ehemann alleinige persönliche Schuldner seien. Im Falle der Abtretung oder Pfändung der Grundschuld sei mit der Befriedigung aus den Grundstücken zu rechnen. Daraus folge einmal, daß der Wert der Grundstücke durch die auf ihnen lastende Grundschuld gemindert sei, zum anderen aber auch, daß diese Minderung nicht höher sein könne als der tatsächliche Verkehrswert der Grundstücke. Praktisch habe das zur Folge, daß die Übernahme der Grundschuld bis zur

Höhe des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Grundstücke sich - je nach Betrachtungsweise - als Wertminderung der Grundstücke oder - wirtschaftlich gesehen - als Erhöhung des vereinbarten Kaufpreises um den Wert der übernommenen Grundsuld (höchstens aber bis zum Verkehrswert) auswirke. Daraus ergebe sich, daß der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis zumindest annähernd doppelt so hoch sei, wie der vom Sachverständigen ermittelte angemessene Preis. Ein grobes Mißverhältnis sei in der Regel bereits dann gegeben, wenn die Gegenleistung den Grundstückswert um mehr als die Hälfte überschreite, sofern nicht besondere Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigten. Da hier der vereinbarte Preis etwa doppelt so hoch sei wie der Grundstückswert, sei das grobe Mißverhältnis offensichtlich. Irgendwelche besonderen Umstände, die eine solche Überhöhung rechtfertigen könnten, seien nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen.

B) 1. Hiergegen bringt die Rechtsbeschwerde zunächst vor: Das Beschwerdegericht sei von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Oldenburg (NdsRpfl 1973, 68) abgewichen. Danach dürfe die Genehmigung eines Übergabevertrages nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG mit der Begründung versagt werden, der Übernehmer könne die vereinbarten Leistungen auf die Dauer nicht aus dem Hof herauswirtschaften, wenn es sich um Verbindlichkeiten handele, die den Übernehmer in seiner Eigenschaft als gesetzlichen Hoferben ohnehin treffen würden. Der tragende Rechtsgedanke der angeführten Entscheidung sei der, daß ein grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Grundstückswert dann zu verneinen sei, wenn sich ein solches Mißverhältnis nur aus der Einbeziehung von Verpflichtungen ergebe, die den Übernehmer (Käufer)

ohnehin trafen. Von dieser richtigen Erwägung sei das Beschwerdegericht abgewichen, weil es verkannt habe, daß im Verhältnis zwischen den hier beteiligten Vertragspartnern die Erwerberin ohnedies verpflichtet gewesen sei, für die Freistellung des Grundstücks von der bestehenden Belastung zu sorgen. Dem Verkäufer gegenüber könne sie infolgedessen eine Schuld, die sie selbst treffe, nicht kaufpreismindernd geltend machen.

Eine Abweichung liegt nicht vor.

Bei der Beurteilung der Frage, ob Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG), handelt es sich grundsätzlich um eine Ermessensentscheidung, die eine Rechtsverletzung enthalten kann, wenn das Beschwerdegericht bei der Prüfung der Lage des Einzelfalles (vgl. BGHZ 50, 297, 303) allgemein zu beachtende Gesichtspunkte nicht berücksichtigt hat (Beschuß des Senats vom 13. Dezember 1955 - V BLw 46/55 S. 6). Es könnte danach eine abweichende Beurteilung einer Rechtsfrage vorliegen, wenn das Oberlandesgericht Oldenburg einen allgemeinen Rechtssatz des in der Rechtsbeschwerdebegründung behaupteten Inhalts ("tragender Rechtsgedanke") zum Ausdruck gebracht hätte, das Beschwerdegericht hingegen die Ansicht vertreten hätte, ein grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Grundstücks- wert sei (auch) dann gegeben, wenn sich ein solches Miß- verhältnis (nur) aus der Einbeziehung von Verpflichtungen ergebe, die den Käufer ohnehin trafen. Das Oberlandes- gericht Oldenburg hat aber einen allgemeinen Rechtssatz, wie ihn die Rechtsbeschwerdebegründung anführt, nicht

ausgesprochen. Es hat vielmehr im Rahmen seiner Erwägungen zu §§ 17 Abs. 3 HöfeO, 9 Abs. 3 GrdstVG dargelegt, grundsätzlich müsse es dem Übernehmer eines Hofes möglich sein, die übernommenen Leistungen auf die Dauer aus dem Hof herauszuwirtschaften; eine Einschränkung ergebe sich aber aus der erbrechtlichen Natur des Übergabevertrags; Verbindlichkeiten, die den Übernehmer als Hoferben kraft Gesetzes unvermeidbar treffen würden, könnten nicht zu einer Versagung der Genehmigung führen. Wenn der Erbfall im Zeitpunkt der Entscheidung eintreten würde, hätte der Übernehmer die erheblichen Hofeschulden und das Risiko der mangelhaften Rentabilität des Betriebes voll zu tragen, ohne daß das Landwirtschaftsgericht darauf irgendeinen Einfluß nehmen könnte. Verbindlichkeiten und Risiken, auf die die Vertragsparteien keinen Einfluß hätten, seien kein Grund, dem Übergang im Wege der vorweggenommenen Erbfolge die Zustimmung zu versagen. Im Gegenteil müsse es - in dem entschiedenen Fall - als agrarpolitisch erwünscht angesehen werden, diesen Übergang möglichst bald zu vollziehen. Wenn der Hof erhalten werden könne, werde dies nur dem Sohn als Hofübernehmer möglich sein. Es würde dem Sinn des Grundstückverkehrsgesetzes widersprechen, diese Möglichkeit von vornherein auszuschließen.

Danach hat das Oberlandesgericht Oldenburg im konkreten Fall (Hofübergabe) die festgestellten Tatsachen nach seinem Ermessen dahin gewürdigt, daß ein grobes Mißverhältnis nicht anzunehmen sei. Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um einen Übergabevertrag und die erbrechtlichen Besonderheiten eines solchen Vertrags. Von der unterschiedlichen Beurteilung derselben Rechtsfrage (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG) kann nicht gesprochen werden.

2. Die Rechtsbeschwerde macht weiterhin geltend, das Beschwerdegericht sei von der Entscheidung BGHZ 50, 297 abgewichen. Danach liege ein grobes Mißverhältnis zwischen Gegenleistung und Grundstückswert in der Regel vor, wenn die Gegenleistung den Grundstückswert um mehr als die Hälfte überschreite, sofern nicht besondere Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigten. Das Beschwerdegericht habe diesen Beschluß zwar angeführt, jedoch zu Unrecht das Vorliegen besonderer Umstände, die eine Erhöhung des - nach außen - vereinbarten Preises rechtfertigen könnten, verneint. Zu solchen besonderen Umständen müsse, wenn es hierauf überhaupt ankommen sollte, die Verpflichtung des Erwerbers gehören, von ihm mitübernommene Lasten unabhängig vom Kaufvertrag zu tilgen.

Eine Abweichung liegt auch insoweit nicht vor.

Das Oberlandesgericht hat keinen von der Vergleichsentscheidung abweichenden Rechtsstandpunkt eingenommen. Es hat nicht verkannt, daß die Antragstellerin und ihr Ehemann "die alleinigen persönlichen Schuldner" sind und die Antragstellerin sich im Kaufvertrag verpflichtet hat, die "auf den Grundstücken zu Gunsten von ihr und ihrem Ehemann eingetragene Grundschuld" zu übernehmen. Darin hat der Tatrichter aber, wie er ausdrücklich dargelegt hat, keine besonderen Umstände erblickt, die eine (solche) Überhöhung rechtfertigen könnten. Auf die Frage, ob diese Beurteilung rechtsfehlerfrei ist, kommt es bei der Prüfung der Zulässigkeit nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht an.

III.

Da sich die Rechtsbeschwerde sonach mangels einer Abweichung nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG als nicht statt-
haft erweist, muß sie ohne sachliche Nachprüfung des
angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Hill

Dr. Grell

Dr. Eckstein