

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 14/73

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend den Verkauf einer Teilfläche des im
Grundbuch von R. [REDACTED] Heft 47 Abt. I Nr. 5
eingetragenen Grundstücks Flst. 2188

Beteiligte:

1. Landwirt Wilhelm B. [REDACTED] in B. [REDACTED],
A. [REDACTED] ●,
2. dessen Ehefrau Anna B. [REDACTED] geb. S. [REDACTED],
dasselbst,

Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

- zu 1 u. 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED], R. [REDACTED] -

3. Kaufmann Adolf B. [REDACTED] in W. [REDACTED], L. [REDACTED] str. ●,

4. Kaufmann Albert S. [REDACTED] in B. [REDACTED], S. [REDACTED] str. ●

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 18. April 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Grell und Dr. Eckstein sowie die ehrenamtlichen Richter Hunze und Thye

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen beim Oberlandesgericht Stuttgart vom 2. Oktober 1973 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 und 2 als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 194 480 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 verkauften durch Vertrag vom 3. April 1971 von ihrem im Grundbuch von R. [REDACTED] Heft 47 Abs. I Nr. 5 eingetragenen Grundstück

Flurstück 2188 Halde und Gehrenösch
Baumgarten, Acker, Wiese,
Weg und gemischter Wald 10,4086 ha

eine noch wegzumessende Teilfläche von ca. 1,2003 ha

- 3 -

um 12,50 DM/qm an die Beteiligten zu 3 und 4 je zu hälftigem Miteigentum. Das Beschwerdegericht genehmigte diesen Vertrag im Hinblick auf § 9 Abs. 7 GrdstVG am 30. Mai 1972 unter einer Auflage.

Mit Vertrag vom 29. Juni 1972 haben dieselben Beteiligten den Verkauf einer weiteren, ca. 1,1440 ha großen Teilfläche desselben Grundstücks um 17 DM/qm vereinbart. Diese Teilfläche schließt sich an das früher verkaufte Land westwärts an und besteht aus maschinell gut zu bearbeitendem Ackerland, dessen Bonität bei 58/55 liegt. Die Käufer, die miteinander in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft in B Bauelemente vertreiben, haben sich verpflichtet, auch diese Teilfläche dem Betrieb der Beteiligten zu 1 und 2 zu landwirtschaftlich angemessenen Bedingungen zur Bewirtschaftung zu überlassen, solange nicht etwa ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bauliche Nutzung festsetzt oder eine Baugenehmigung erteilt wird.

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben um Genehmigung des Vertrags vom 29. Juni 1972 nachgesucht und geltend gemacht, sie wollten den (dann nur noch über ca. 10,5 ha Eigenland verfügenden) Betrieb demnächst an ihren 27-jährigen Sohn Josef abgeben; die Abfindung ihrer übrigen 7 Kinder für frühere Mitarbeit und für ihren Pflichtteil mit je 25 000 DM solle zur Vermeidung späterer Streitigkeiten durch Verkauf des Teilgrundstücks schon jetzt geregelt werden. Sie meinen, das



ganze Anwesen werde in relativ naher Zukunft Bauland werden, der Hof habe deshalb schon jetzt einen Verkehrswert von mehr als einer Million DM.

Landwirtschaftsamt und Landwirtschaftsgericht haben dem Vertrag gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GrdstVG die Genehmigung versagt.

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben sich dagegen mit der sofortigen Beschwerde gewandt.

Danach haben sie durch Vertrag vom 30. Juni 1973 ihren Betrieb mit Wirkung vom 1. Oktober 1973 dem Sohn Josef übergeben und den übrigen Kindern je 25 000 DM zugesagt. Dieser Vertrag ist an die Bedingung geknüpft, daß der den Gegenstand des jetzigen Verfahrens bildende Kaufvertrag grundstücksverkehrsrechtlich genehmigt wird.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen, ohne die Rechtsbeschwerde zuzulassen.

Die Antragsteller haben Rechtsbeschwerde eingelegt. Sie verfolgen weiterhin die Genehmigung des Kaufvertrags. Sie bitten, die Entscheidung über die Rechtsbeschwerde bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Beschwerde gegen den Beschluß des Amtsgerichts Ravensburg - Landwirtschaftsgericht vom 12. August 1974 Lw. Reg. 3/73 - auszusetzen, mindestens aber bis zur Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart zuzuwarten.

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 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf der Abweichung beruht. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die weitere Verkleinerung des Flurstücks 2188 um die verkaufte Fläche sei unwirtschaftlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG) und agrarstrukturell nachteilig.

Der Kaufpreis von 17 DM je qm stehe ferner in einem groben Mißverhältnis zum innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG). Entgegen der Meinung der Beteiligten zu 1 und 2 sei nicht mit einiger Sicherheit vorauszusehen, daß die verkaufte Fläche in nicht zu ferner Zukunft baulicher oder sonst außerlandwirtschaftlicher Nutzung zugeführt werden könne.

Die Versagungsgründe ließen sich auch nicht durch Bedingungen oder Auflagen beheben. Für die Beteiligten zu 1 und 2 bedeute die Versagung ferner keine unzumutbare Härte im Sinne des § 9 Abs. 7 GrdstVG.

B) 1. Die Rechtsbeschwerde macht geltend, der Beschwerdebeschuß stehe "im Widerspruch" zu den Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 11. Juli 1961 - V BLw 20/60 (RdL 1961, 229) sowie des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967 - 1 BvR 169/63 (RdL 1967, 92) und vom 12. Januar 1967 - 1 BvR 168/64 (RdL 1967, 95). Hiernach dienten die Versagungstatbestände des § 9 GrdstVG dem Ziel, durch eine sachgerechte Regelung des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken die Agrarstruktur der Bundesrepublik zu verbessern. Sie sollten Grundstücksveräußerungen verhindern, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche. Es müßten "wenigstens nachteilig die Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sein". Von alledem könne hier jedoch keine Rede sein. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stelle darauf ab, ob ein Bedarf an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bei anderen Betrieben bestehe; der Erwerb durch Personen, die keine Land- und Forstwirte seien, werde aber dann gebilligt, wenn Land- und Forstwirte an den veräußerten Grundstücken nicht interessiert seien. Im vorliegenden Falle gebe es keinen Landwirt, der am Kaufgrundstück "je ein Interesse gezeigt" habe.

Mit diesem Vorbringen hat die Rechtsbeschwerde eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht dargetan.

Eine solche Abweichung 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 oder des Bundesverfassungsgerichts beantwortet hat. Der Rechtsbeschwerdeführer muß in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnen sowie weiter darlegen, inwiefern beide Entscheidungen diese Rechtsfrage verschieden beantworten und wieso die angefochtene Entscheidung auf der Abweichung beruht (BGHZ 15, 5, 9 f).

Diesen Anforderungen wird die Rechtsbeschwerdebegründung nicht gerecht. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Gleichheit der Rechtsfrage schon deshalb zu verneinen ist, weil die Vergleichsentscheidungen und der angefochtene Beschluß auf verschiedene Gesetzesgrundlagen gestützt sind. (Die Entscheidung BGH RdL 1961, 229 ist zu KRG Nr. 45 Art. IV; VO Nr. 84 Art. III Ziff. 5 b ergangen. Der angefochtene Beschluß gründet sich hingegen auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GrdstVG. Die oben angeführten Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts RdL 1967, 92 und 95 befassen sich mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, also ebenfalls nicht mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GrdstVG.) Die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG sind jedenfalls schon deshalb nicht erfüllt, weil die Rechtsbeschwerde nicht darlegt, inwiefern der angefochtene Beschluß und die Vergleichsentscheidungen die gleiche Rechtsfrage verschieden beantworten. Dazu ist weiter darauf hinzuweisen, daß bei Prüfung der Abweichungsvoraussetzungen

von dem Sachverhalt auszugehen ist, 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. Deshalb vermag ein Rechtsbeschwerdeführer die Statthaftigkeit des Rechtsmittels nicht damit darzutun, daß er geltend macht, das Beschwerdegericht habe in den Vergleichsentscheidungen niedergelegte Rechtsgrundsätze nicht auf den zu entscheidenden Fall angewendet.

2. Weiterhin macht die Rechtsbeschwerde geltend, der angefochtene Beschluß stehe im Widerspruch zu der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. Juli 1968 - V BLw 10/68 (BGHZ 50, 297).

a) Nach dieser Entscheidung sei "Wert des Grundstücks" (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) der Verkehrswert. Für die Ermittlung des Verkehrswerts seien vor allem die etwa vorhandenen Kaufpreissammlungen heranzuziehen. Hätte dies das Landwirtschaftsamt oder das Landwirtschaftsgericht getan, so hätte es feststellen müssen, daß für wenige hundert Meter weiter westlich gelegene Grundstücke Preise von 100 DM, ja 150 DM je Quadratmeter im Sommer 1972 bezahlt worden seien.

Eine Abweichung liegt nicht vor.

In der Vergleichsentscheidung hat der Senat ausgeführt (BGHZ 50, 300), unter Verkehrswert sei der Preis zu verstehen, der für Grundstücke gleicher Art und Lage im Zeitpunkt des Kaufs im freien rechtsgeschäftlichen Verkehr unter Landwirten, also im sogenannten innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr, wobei auch Veräußerungen an Nichtlandwirte zu berücksichtigen seien, sofern die Veräußerung zwecks weiterer landwirtschaftlicher Nutzung des Grundstücks erfolge, mit Genehmigung der zuständigen Behörde zu erzielen gewesen sei. Weiterhin hat der Senat aaO S. 301 dargelegt, bei der Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks könne es sich nur um eine Schätzung handeln. Diese Schätzung sei Aufgabe des Tatrichters. Ihm müsse es grundsätzlich überlassen bleiben, in welcher Weise er den Verkehrswert zu ermitteln versuche. Die Rechtsbeschwerde zeigt nicht auf, daß das Beschwerdegericht einen andern Rechtsstandpunkt als der Bundesgerichtshof in der Vergleichsentscheidung eingenommen hat. Soweit die Rechtsbeschwerde das Verfahren des Oberlandesgerichts bei der Ermittlung des Verkehrswerts beanstandet, ist zu bemerken, daß ein Rechtsbeschwerdeführer mit der Berufung auf Verfahrensverstöße die Durchführung der Abweichungsrechtsbeschwerde nicht zu erreichen vermag (vgl. Beschluß des Senats vom 25. März 1965 - V BLw 40/64 S. 17; Pritsch, RdL 1959, 172, 173 f).

b) Zur Begründung der Abweichung führt die Rechtsbeschwerde ferner an, jener Entscheidung (BGHZ 50, 297) zufolge bestehe ein grobes Mißverhältnis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) nur dann, wenn der Kaufpreis den Wert des Grundstücks um mehr als 50 v.H. übersteige. Feststellungen in dieser Richtung habe der Vorderrichter nicht getroffen. Nach der Vergleichsentscheidung sei auch von Bedeutung, "ob hauptberufliche Landwirte an dem Erwerb des Grundstücks überhaupt nicht interessiert" seien. Nach den Feststellungen des Oberlandesgerichts gebe es keine hauptberuflichen Landwirte, die am Erwerb des Grundstücks ein Interesse bekundet hätten.

Auch mit diesem Vorbringen ist eine Abweichung nicht dargetan. Die Rechtsbeschwerde beanstandet das Verfahren des Tatrichters und würdigt den Sachverhalt anders als er. Eine unterschiedliche Beurteilung der gleichen Rechtsfrage zeigt die Rechtsbeschwerde aber nicht auf.

3. Die Rechtsbeschwerde macht ferner geltend, der Beschwerdebeschluß stehe im Widerspruch zu der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. Juli 1968 - V BLw 12/68 (RdL 1968, 204). Danach stelle die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte (§ 9 Abs. 7 GrdstVG) dar, wenn sich die Verhinderung des Rechtsgeschäfts für den Veräußerer besonders hart auswirken und deshalb dem natürlichen Empfinden widersprechen würde. Das sei hier der Fall.

Eine Abweichung liegt nicht vor.

Das Beschwerdegericht hat ersichtlich keine vom Bundesgerichtshof abweichende Rechtsauffassung vertreten. Es hat geprüft, ob die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte für die Veräußerer darstellt. In tatrichterlicher Abwägung der insoweit maßgeblichen Gesichtspunkte hat das Beschwerdegericht die Unzumutbarkeit verneint. Insoweit handelt es sich grundsätzlich nicht um die Beurteilung einer Rechtsfrage (vgl. Beschluß des Senats vom 24. Oktober 1974 - V BLw 13/74 S. 7). Auch von dem in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 7. Juli 1964 - V BLw 40/63 ist das Oberlandesgericht nicht abgewichen.

4. Schließlich bringt die Rechtsbeschwerde vor, der angefochtene Beschluß widerspreche der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. Juli 1968 - V BLw 9/68 (RdL 1968, 207). Danach sei ein Aufschlag von etwa 50 % zum Verkehrswert nicht zu mißbilligen ("I letzter Absatz der Gründe"). In "II Abs. 2 der Gründe" dieser Entscheidung sei ebenfalls darauf abgestellt, ob sich für den Erwerb Landwirte interessierten, die bereit seien, den vom Gesetz nicht mißbilligten Preis zu zahlen. Hier seien überhaupt keine Landwirte vorhanden, die sich für das Grundstück interessierten.

Eine Abweichung ist damit wiederum nicht dargetan.

In der Rechtsbeschwerdebegründung ist nicht dargelegt, inwiefern die Vergleichsentscheidung und die

angefochtene Entscheidung dieselbe Rechtsfrage verschieden beantworten (vgl. BGHZ 15, 5, 9 f).

III.

Erweist sich somit die Rechtsbeschwerde mangels einer Abweichung als unstatthaft, ist es dem Senat verwehrt, zu den Ausführungen der Rechtsbeschwerdeführer Stellung zu nehmen, die sich mit der Sache selbst befassen.

Für eine Aussetzung der Entscheidung über das unzulässige Rechtsmittel ist kein Raum.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Hill

Dr. Grell

Dr. Eckstein