

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 16/75

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

Beteiligte:

1.

Antragstellerin und Rechtsbeschwerde-
gegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt

2.

- bisher vertreten durch Rechtsanwälte

3.

Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwälte

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 3. Juni 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Grell und Prof. Dr. Hagen sowie die ehrenamtlichen Richter Müller und Miehe

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 3 gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf als Senat für Landwirtschaftssachen vom 28. Mai 1975 wird zurückgewiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Der Beteiligte zu 3 hat jedoch der Beteiligten zu 1 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 34 511 DM festgesetzt.

4

- 3 -

G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 erwarb im Jahre 1972 von den R-W K AG, D, das im Angerbachtal zwischen Heiligenberg und Meiersberg im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich gelegene "Gut zum Hof" zu Eigentum. Der Kaufpreis für das rund 32 ha große Gut betrug 850 000 DM (= 2,83 DM pro qm).

Nachdem der Versuch, einzelne Parzellen in eine Vielzahl von kleineren Grundstücken aufzuteilen, gescheitert war, begann die Beteiligte zu 1, Parzellen an Miteigentümergeinschaften mit der Maßgabe zu veräußern, daß jedem Miteigentümer das Recht zur alleinigen Nutzung einer bestimmten Teilfläche zusteht. Der Geschäftsführer der Kreisstelle Düsseldorf-Mettmann der Landwirtschaftskammer Rheinland genehmigte zunächst solche Veräußerungsverträge in einer Reihe von Fällen, verweigert aber inzwischen die Genehmigung derartiger Verträge.

Die Parzelle Flur 1 Flurstück 164 (17.90 38 ha, landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer Bodenwertzahl von 55 bis 75 Punkten, bisher zum Teil als Acker und im übrigen als Weide genutzt) gehört jetzt - nach einem inzwischen durchgeführten Zwangsversteigerungsverfahren einer Miteigentümergeinschaft von 58 Beteiligten. Unter ihnen gilt die Vereinbarung, daß jeder von ihnen das Recht zur alleinigen Nutzung einer bestimmten Teilfläche hat. Nach den Vorstellungen der Beteiligten



zu 1, der selbst noch ein 100 993/ 179 038 Anteil gehört, sollen später etwa 100 Miteigentümer beteiligt sein.

Von ihrem Anteil hat die Beteiligte zu 1 durch notariellen Kaufvertrag vom 21. Juni 1974 einen 1 494/ 179 038 Anteil an die Beteiligten zu 2 zu gleichen Teilen veräußert. Den Erwerbern soll das ausschließliche Nutzungsrecht an einer mit Nr. 309 bezeichneten Teilfläche in der Größe von 1 494 qm zustehen. Der Kaufpreis beträgt 34 511,40 DM (1 494 qm zu 22 DM = 32 868 DM nebst 5 % Mehrpreis für die Benutzung der Wegeflächen = 1 643,40 DM).

Der Geschäftsführer der Kreisstelle Düsseldorf-Mettmann der Landwirtschaftskammer Rheinland hat durch Bescheid vom 4. Juli 1974 die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz versagt, obgleich vorher in anderen Fällen, welche ebenfalls die Parzelle Flur 1 Flurstück 164 betrafen, die Genehmigung erteilt worden war. Die Beteiligte zu 1 hat gerichtliche Entscheidung verlangt.

Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Mettmann hat die Genehmigung ebenfalls versagt. Dagegen hat die Beteiligte zu 1 sofortige Beschwerde eingelegt. Sie hat ihren Antrag auf Genehmigung weiterverfolgt. Das Oberlandesgericht hat die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert und den Kaufvertrag genehmigt. Es hat die Rechtsbeschwerde zugelassen.

Hiergegen wendet sich der Beteiligte zu 3 mit der Rechtsbeschwerde. Er erstrebt die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Zurückweisung der sofortigen Beschwerde. Die Beteiligte zu 1 bittet, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Es könne auf sich beruhen, ob der Veräußerungsvertrag vom 21. Juni 1974 infolge der Anfechtung durch die Beteiligten zu 2 wegen arglistiger Täuschung unwirksam geworden sei. Nur bei offensichtlicher Unwirksamkeit des Vertrages würde das Rechtsschutzbedürfnis für das Genehmigungsbegehren fehlen. Von einer solchen Unwirksamkeit könne hier jedoch keine Rede sein.

Die Genehmigung könne aus keinem der in § 9 GrdstVG aufgezählten Gründe versagt werden.

Der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG liege nicht vor, weil kein Landwirt am Erwerb des hier in Rede stehenden Miteigentumsanteils interessiert sei.

Eine Versagung der Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG komme aus folgenden Gründen nicht in Betracht: Die hier in Rede stehende Parzelle Flur 1 Flurstück 164 sei aus dem Kreis der für die Landwirtschaft interessanten Grundstücke ausgeschieden. Die bisher geschaffenen Fakten - Miteigentümergeinschaft mit einer großen Anzahl von Beteiligten, welche das Recht zur

alleinigen Benutzung bestimmter, über die ganze Parzelle verteilter Teilflächen hätten, - schlossen es bei den widerstreitenden Interessen der Beteiligten jetzt schon praktisch aus, daß das Grundstück noch sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden könne.

Schließlich könne die Versagung der Genehmigung auch nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG gestützt werden. Zwar dürfte der für den hier in Rede stehenden Miteigentumsanteil vereinbarte Kaufpreis den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert um ein Mehrfaches übersteigen. Ein grobes Preismißverhältnis ohne ein zusätzliches agrarstrukturelles Interesse reiche aber für die Ablehnung der Genehmigung nicht aus; vielmehr müsse auch im Falle des groben Preismißverhältnisses stets eine Beeinträchtigung der Agrarstruktur gegeben sein. Eine solche Beeinträchtigung der Agrarstruktur scheide im vorliegenden Falle jedoch aus. Das bezeichnete Grundstück gehöre nicht mehr zum Markt für landwirtschaftliche Grundstücke und bilde deshalb "bei der Preisgestaltung im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr keinen Vergleichsmaßstab".

B) 1. Hiergegen bringt die Rechtsbeschwerde zunächst vor: Der Veräußerungsvertrag vom 21. Juni 1974 sei entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts offensichtlich unwirksam. Wenn Zweifel an der Wirksamkeit eines vorgelegten Vertrages beständen, könne die Genehmigungsbehörde, ebenso die später zur Entscheidung berufenen Landwirtschaftsgerichte das Verfahren aussetzen und den Beteiligten aufgeben, eine Entscheidung des Prozeßgerichts über die Wirksamkeit des Ver-

trags herbeizuführen. Dieses "Können" verdichte sich zu einem "Verpflichten ... , wenn dem Vertrag bzw. dem Vertragsgeschehen der Makel der Gesetzeswidrigkeit und damit der Unwirksamkeit auf der Stirn" stehe. Diese Voraussetzung sei hier erfüllt. Die Beteiligten zu 2 hätten den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und einer Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz widersprochen.

Die Rüge ist unbegründet.

Nach der Rechtsprechung des Senats ist grundsätzlich in Genehmigungsverfahren die privatrechtliche Gültigkeit des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts nicht zu prüfen. Wird ein nichtiges Rechtsgeschäft genehmigt, ist kein Vertragsteil hierdurch beschwert; denn das Gericht, das über die Rechtswirksamkeit eines genehmigten Vertrags zu befinden hat, ist an die materiellrechtliche Beurteilung durch die Genehmigungsbehörde nicht gebunden (vgl. BGH RdL 1964, 98, 99 f). Eine Ausnahme besteht für den Fall, daß das zur Genehmigung vorgelegte Rechtsgeschäft offensichtlich unwirksam (nichtig) ist, d.h. wenn für das mit dem Genehmigungsverfahren befaßte Gericht kein Zweifel daran bestehen kann, daß das zur Entscheidung über die Frage der Nichtigkeit an sich berufene andere Gericht ebenfalls die Nichtigkeit bejahen werde (vgl. Pritsch, LwVG § 12 D II b). Das Beschwerdegericht hat die Berechtigung der Beteiligten zu 2 zur Anfechtung als "sehr zweifelhaft" bezeichnet. Seine Beurteilung erkennt die angeführten Voraussetzungen der offensichtlichen Unwirksamkeit nicht und kann auch nicht durch den bloßen Hinweis der Rechtsbeschwerde erschüt-

tert werden, die Beteiligten zu 2 hätten den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und der Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz widersprochen. Zu einer Aussetzung des gerichtlichen Verfahrens war das Oberlandesgericht im übrigen nicht verpflichtet (vgl. Barnstedt, LwVG 2. Aufl. § 9 Rdn. 23; Pritsch aaO § 14 F III b).

2. Weiterhin bringt die Rechtsbeschwerde vor: Auch wenn eine offensichtliche Unwirksamkeit nicht vorliege, sei die Behörde oder das Gericht gehalten, eine mögliche Unwirksamkeit immer dann zu prüfen, wenn für einen am Verfahren Nichtbeteiligten durch die Genehmigung ein Rechtsverlust eintreten könnte. Dritter in diesem Sinne könne der Direktor der Landwirtschaftskammer Rheinland als Landesbeauftragter sein. Es dürften aber auch noch andere, nämlich weitere Kaufinteressenten für die zum Verkauf angebotenen Grundstücksanteile vorhanden sein. Jedem "Beteiligten", der wie im vorliegenden Fall einen Kaufvertrag zu einer "Nutzungsfläche bzw. Grundstücksanteil schließen wolle, wäre sehr damit gedient, wenn ihm die rechtliche Behandlung des Grundstücksverkehrsverfahrens durch den vorliegend streitigen Vertrag offenbart würde".

Der Angriff hat keinen Erfolg.

Durch die Genehmigung tritt nach den eigenen Ausführungen der Rechtsbeschwerde im vorliegenden Fall kein Verlust eines materiellen Rechts ein (vgl. BGHZ 12, 286, 295, 306; BGH RdL 1956, 87). Nur bei einem solchen Verlust kommt aber eine Pflicht zur Prüfung der materiell-

rechtlichen Wirksamkeit des Vertrags in Betracht. Allein das Interesse dritter Personen an dem Ergebnis dieser Prüfung begründet keine Pflicht des Gerichts zur Prüfung.

3. Sodann macht die Rechtsbeschwerde geltend, das Beschwerdegericht habe den Kaufvertrag vom 21. Juni 1974 "in Verbindung mit dem Gesamtgeschehen um die Art und Weise der Behandlung der Grundstücke, die zum Gut zum Hof gehörten", falsch ausgelegt. Dieser Vertrag könne nur als eine "Umgehung mit der Folge der Unwirksamkeit angesprochen werden". Soweit die Handlungsweise der Beteiligten als eine Täuschungsabsicht auszulegen sei, sei auch § 138 BGB anwendbar.

Der Angriff dringt ebenfalls nicht durch.

Eine Umgehung des Grundstückverkehrsgesetzes führt im allgemeinen dazu, daß ein Rechtsgeschäft über ein Grundstück, auch wenn es nach Form und Inhalt nicht unter die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte fällt, der Genehmigung bedarf (vgl. BGH RdL 1960, 97). Solchenfalls braucht das Gericht aber bei der Beurteilung der Genehmigungspflicht die Rechtswirksamkeit des Umgehungsgeschäfts nicht zu prüfen. Insofern gelten die zu B 1 niedergelegten Rechtsgrundsätze. Bei der nach Meinung der Rechtsbeschwerde in Betracht kommenden Gesetzesumgehung könnte es sich allein um die Frage handeln, ob durch den Abschluß des Kaufvertrags vom 21. Juni 1974 die für die Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken bestehende Genehmigungspflicht umgangen werden sollte (vgl. BGH RdL 1962, 98). Davon kann aber keine

Rede sein. In jenem Kaufvertrag heißt es nach 2 c)
"Die Genehmigung der Landwirtschaftskammer, die nach dem Grundstückverkehrsgesetz für diesen Grundstückskaufvertrag erforderlich ist, braucht nicht abgewartet zu werden. Der Käufer erkennt an, daß der amtierende Notar ihm ausführlich die Rechtslage erläutert hat, die sich daraus ergibt, daß die Genehmigung der Landwirtschaftskammer noch erwirkt werden muß." (Vgl. Beiakte 3 LWG 26/74 des Amtsgerichts Mettmann S. 13.)

Die Vorinstanzen haben auch den Kaufvertrag vom 21. Juni 1974 für genehmigungspflichtig gehalten und über die Erteilung der Genehmigung entschieden.

4. Die Rechtsbeschwerde bringt weiterhin vor, das Beschwerdegericht habe § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG verletzt. "Die Inhaberschaft der Großanteile in der Person der Veräußererin" (Beteiligten zu 1) lasse eine vernünftige landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle nach wie vor zu, insbesondere wenn schon keine Eigenbewirtschaftung vorliege, im Wege einer Verpachtung. Die Versagung der Splitteranteilbildung und die Übertragung des kleinen Anteils an die Beteiligten zu 2 ließen den verhältnismäßig großen Anteil an der verhältnismäßig großen landwirtschaftlichen Nutzfläche in einer Hand, wodurch eben eine rationelle landwirtschaftliche Nutzung noch gewährleistet bleibe.

Die Rüge hat keinen Erfolg.

Der Tatrichter hat festgestellt, daß die Parzelle Flur 1 Flurstück 164 aus dem Kreis der für die Landwirtschaft interessanten Grundstücke ausgeschieden sei. Die

"bisher geschaffenen Fakten" schlossen es schon jetzt (praktisch) aus, daß das Grundstück noch sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden könne. Es ist kein Rechtsfehler darin zu sehen, daß der Tatrichter in der Veräußerung des Miteigentums an die Beteiligten zu 2 unter Würdigung der gesamten Umstände keine Verschlechterung der Agrarstruktur erblickt hat. Dabei hat der Tatrichter bedacht, daß die Veräußerung der Gesamtparzelle nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens ist. Soweit die Rechtsbeschwerde entgegen der Beurteilung des Beschwerdegerichts die Auffassung vertritt, bei Versagung der Genehmigung bleibe eine "rationelle landwirtschaftliche Nutzung noch gewährleistet", deshalb laufe die Veräußerung an die Beteiligten zu 2 "dem überragenden Gesichtspunkt der Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur zuwider", greift der Rechtsbeschwerdeführer einmal unzulässigerweise in die tatrichterliche Überzeugungsbildung ein und legt zum anderen das Gesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG) unzutreffend aus. Das Oberlandesgericht ist mit dem Bundesgerichtshof davon ausgegangen, daß eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel nur dann vorliegt, wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergibt, daß die Eigentumsverschiebung unternommen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Liegen solche Maßnahmen nicht vor, kann die Veräußerung trotzdem dann eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sind (vgl. BGH WM 1975, 1044, 1045). Die Rechtsbeschwerde nimmt demgegenüber den Standpunkt ein, das Grundstückverkehrsgesetz diene nicht nur der Ab-

wehr von Gefahren für die Agrarstruktur, sondern auch ihrer Erhaltung und Förderung. Die Ausführungen in der Rechtsbeschwerdebegründung geben dem Senat aber keine Veranlassung, seinen bisher in ständiger Rechtsprechung vertretenen Standpunkt in dieser Frage zu ändern.

5. Die Rechtsbeschwerde rügt schließlich, das Beschwerdegericht habe § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG verletzt. Das Oberlandesgericht habe irrigerweise die Versagung des Vertrags trotz groben Preismißverhältnisses verneint, weil auch in einem solchen Falle stets die Beeinträchtigung der Agrarstruktur gegeben sein müsse. Das sei aber nicht richtig. § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG setze ein agrarstrukturelles Interesse nicht voraus.

Die Rüge bleibt erfolglos.

Der Senat tritt dem Beschwerdegericht darin bei, daß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht anzuwenden ist, wenn durch die Veräußerung ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht zu erwarten sind. Wie der Senat in seiner BGHZ 50, 297, 299 veröffentlichten Entscheidung ausgeführt hat, verfolgt der Gesetzgeber mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG das Ziel, spekulative Geschäfte mit landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zu unterbinden. Es soll verhindert werden, daß die auf den Betriebsertrag angewiesenen Berufslandwirte mit so hohen Anschaffungskosten belastet werden, daß der Bestand und die Wirtschaftlichkeit ihrer Betriebe bedroht erscheinen können. Der Erwerb des zur Verbesserung der Agrarstruktur dringend erforderlichen Landes durch interessierte Land- und Forstwirte würde außeror-

dentlich erschwert, wenn überhöhte Preise gefordert werden könnten. Auf diesen Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Verbesserung der Agrarstruktur weist auch das Bundesverfassungsgericht in seiner RdL 1967, 96 veröffentlichten Entscheidung hin. In seinem Beschluß vom 9. März 1972 - V BLw 24/71 S. 10 f hat der Senat erneut betont, daß auch § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG der Sicherung von Maßnahmen dient, die zur Verbesserung der Agrarstruktur getroffen werden (vgl. OLG München, RdL 1972, 160, 162; Augustin, Agrarrecht 1973, 136, 139, 140; Bendel, Agrarrecht 1974, 256, 257).

Eine Beeinträchtigung der Agrarstruktur hat der Tatrichter rechtsirrtumsfrei verneint. Soweit die Rechtsbeschwerde demgegenüber darauf hinweist, daß bei Versagung der Genehmigung in der Person der Veräußererin (Beteiligte zu 1) der Großanteil in einer Hand bleibe und eine vernünftige landwirtschaftliche Nutzung, z.B. durch Landpacht, gewährleistet bleibe, was agrarstrukturell in Ordnung wäre, begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet eigener Würdigung der tatsächlichen Umstände. Einen Rechtsfehler zeigt die Rechtsbeschwerde aber nicht auf.

C) Da die angefochtene Entscheidung auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Beteiligten zu 3 erkennen läßt, muß das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus §§ 42 Abs. 2, 45 LwVG zurückgewiesen werden.

Hill

Dr. Grell

Hagen