

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 20/76

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

Beteiligte:

1. der Rentner Andreas K., B.-straße 1, W.-B.,
2. dessen Ehefrau Lieselotte K. geb. P., wohnhaft ebenda,

zu 1) und 2) Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt , , -

3. der Landwirt Kurt W., H.-straße 1, W.-E.,

4. die H. L. Gesellschaft mbH K., Zweigniederlassung F., K.-straße 1, vertreten durch ihre Geschäftsführer Regierungsdirektor Hans-Joachim P. und Werner P.,

zu 4) Antragsgegnerin und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte , und Dr. ,
-

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 1. Juni 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Lechler und Komp

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 31. August 1976 wird als unzulässig verworfen.

Von der Erhebung von Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird abgesehen.

Die Beteiligten zu 1) und 2) haben die der Beteiligten zu 4) im Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 13 640,-- DM.

G r ü n d e

I.

Der Beteiligte zu 1), der den Beruf eines Landwirts erlernt hat und als Kriegsbeschädigter von einer Rente lebt, sowie seine Ehefrau (die Beteiligte zu 2), die auch aus der Landwirtschaft stammt und - wie der Beteiligte zu 1) - Heimatvertriebene ist, haben am 3. September 1975 vom Beteiligten

- 3 -

zu 3) ein 2 728 qm großes landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außengebiet der Gemarkung B■■■■■■■■■■, Flur 51, Flurstück 92, eingetragen im Grundbuch von B■■■■■■■■■■ Band■■■■ Blatt■■■■03, gekauft. Notariell beurkundet wurde ein Kaufpreis von 13 640 DM (5 DM je Quadratmeter). Auf ihren Antrag vom 26. September 1975, den Vertrag nach dem Grundstückverkehrsgesetz zu genehmigen, übte die Antragsgegnerin, nachdem die Genehmigungsfrist um zwei Monate verlängert worden war, durch Schreiben vom 27. November 1975 das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht aus. Das Landwirtschaftsamt unterrichtete hiervon am 8. Dezember 1975 den bevollmächtigten Notar und wies ihn darauf hin, daß der landwirtschaftsrechtlichen Genehmigung des Vertrages Bedenken aus § 9 GrdstVG entgegenstünden.

Durch Schreiben des Notars vom 22. Dezember 1975, das noch an diesem Tage eingegangen ist, haben die Antragsteller beim Landwirtschaftsgericht Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts erhoben und Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie haben geltend gemacht, der Kaufvertrag sei nichtig, weil der beurkundete Kaufpreis nicht den tatsächlich getroffenen Vereinbarungen entspreche: Die Vertragsbeteiligten seien sich darüber einig gewesen, daß der Kaufpreis höher als in der Vertragsurkunde angegeben sein solle; die endgültige Festlegung des Kaufpreises hätten sie bewußt einer späteren Abrede vorbehalten, ohne daß bereits bei Vertragsschluß festgestanden habe, welcher Maßstab bei seiner Ermittlung angelegt werden solle. Weiter haben die Antragsteller vorgetragen, daß sie mit Hilfe des gekauften Grundstücks nach und nach eine landwirtschaftliche Vollerwerbstelle errichten wollten. Die Antragsgegnerin ist dem Begehren mit der Begründung ent-



gegengetreten, daß ein hauptberuflicher Landwirt als Mitbewerber für das Grundstück vorhanden sei. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist in beiden Rechtszügen erfolglos geblieben. Mit ihrer Rechtsbeschwerde, die das Beschwerdegericht nicht zugelassen hat, verfolgen die Antragsteller ihre Einwendungen weiter. Die Antragsgegnerin beantragt, das Rechtsmittel als unzulässig zu verwerfen.

II.

Die Rechtsbeschwerde wäre, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen worden ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich auch nicht um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG), nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der Beschluß auf der Abweichung beruhte. Diese Voraussetzungen sind hier nicht dargetan.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist es erforderlich, daß der Rechtsbeschwerdeführer in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnet sowie weiter darlegt, inwiefern beide Entscheidungen diese - gleiche - Rechtsfrage verschieden beantworten und wieso die angefochtene Entscheidung auf der Abweichung beruht (grundlegend BGHZ 15, 5, 9; vgl. auch Pritsch, RdL 1959, 172, 177 unter V 5).

1. Das Beschwerdegericht hat die Frage, ob der Kaufvertrag als Scheingeschäft oder in Ermangelung der gesetz-

lich vorgeschriebenen Form etwa nichtig ist, ausdrücklich offengelassen, da sie einer Prüfung durch die Landwirtschaftsgerichte entzogen sei und in die Zuständigkeit der streitigen Zivilgerichtsbarkeit falle. Das Oberlandesgericht ist zu der Auffassung gelangt, daß der Verkauf des Grundstücks an die Antragsteller zu einer ungesunden Bodenverteilung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG führen würde, weil sie verhinderte, daß ein hauptberuflicher Landwirt das Grundstück zwecks Aufstockung seines Betriebes erwürbe. Wie der als Zeuge vernommene Landwirt H. [REDACTED] glaubhaft bekundet habe, bewirtschaftete er etwa 31 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die zum Teil ihm gehöre und zum anderen Teil von ihm gepachtet sei, und wolle, um den Betrieb rentabler zu gestalten, das für ihn günstig gelegene Grundstück zu dem beurkundeten Kaufpreis hinzukaufen.

2. Die Rechtsbeschwerde sieht eine Abweichung vom Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 10. Juli 1975 - V BLw 26/74 (DNotZ 1976, 239 = RdL 1975, 331) in folgendem: Das Beschwerdegericht berücksichtige nicht, daß der Zeuge H. [REDACTED] nach seiner Aussage nur bereit sei, den beurkundeten Kaufpreis von 5 DM je Quadratmeter zu zahlen, während nach der erwähnten Entscheidung ein hauptberuflicher Landwirt nur dann den Vorzug vor einem Landwirt im Nebenberuf (oder einem Nichtlandwirt) verdiene, wenn er den tatsächlich ausgehandelten Preis entrichten wolle; dieser Preis müsse - woran es im vorliegenden Falle fehle - mindestens bestimmbar sein (BGH Urteil vom 7. November 1969 - V ZR 148/66 - NJW 1970, 283, 284).

a) Eine Abweichung von BGH DNotZ 1976, 239 liegt nicht vor, weil der Bundesgerichtshof in jenem Beschluß nicht zu der Frage Stellung genommen hat, welche Anfor-

derungen an die Zahlungsbereitschaft (und Zahlungsfähigkeit) eines am Erwerb interessierten Landwirts im Hauptberuf dann zu stellen sind, wenn der beurkundete Kaufpreis nicht den tatsächlichen Vereinbarungen entspricht.

b) Eine die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde begründende Abweichung von BGH NJW 1970, 283, 284 (= BGHZ 53, 52) kommt schon deswegen nicht in Betracht, weil das Beschwerdegericht die dort behandelte Frage, inwieweit das "vereinbarte Entgelt" im Sinne des § 4 Abs. 3 RSG bestimmt oder wenigstens bestimmbar sein muß, nicht anders entschieden, sondern offengelassen hat.

c) Ob das Beschwerdegericht etwa, wie die Rechtsbeschwerde meint, die Sache - entgegen § 10 RSG - an ein Gericht der streitigen Gerichtsbarkeit hätte abgeben müssen, könnte der Senat erst prüfen, wenn die Rechtsbeschwerde zulässig wäre. Dies ist indessen, wie dargelegt, nicht der Fall. Daß durch die Verfahrensweise des Beschwerdegerichts gar die Rechtsweggarantie des Art. 19 Abs. 4 GG eingeschränkt wäre, ist nicht ersichtlich, da diese Garantie sich nicht auf die Anzahl der jeweils anrufbaren Instanzen bezieht.

III.

Von der Erhebung von Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren hat der Senat - wie auch schon das Amtsgericht und das Oberlandesgericht - gemäß § 42 Abs. 1 LwVG

abgesehen, weil die Belastung mit solchen Kosten für den heimatvertriebenen und kriegsbeschädigten Antragsteller und seine Ehefrau hier eine besondere Härte bedeuten würde.

Die Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens beruht auf § 45 Abs. 1 Satz 2 LwVG.

Hill

Hagen

Linden