

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Landwirtseheleute Jakob und Albertine F [REDACTED]
in B [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführer (Käufer),

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Karl [REDACTED] in M [REDACTED],
M [REDACTED]-Straße [REDACTED] -

gegen

die Köchin Barbara W [REDACTED] in M [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsgegnerin, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdegegnerin (Verkäuferin),

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Martin [REDACTED] in M [REDACTED],
P [REDACTED]straße [REDACTED] -

wegen Genehmigung einer Grundstücksveräußerung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Oktober 1961
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der land-
wirtschaftlichen Beisitzer Dr. h.c. Berk und Schädel
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom
22. Februar 1961 wird auf Kosten der Antragsteller,
die der Antragsgegnerin die außergerichtlichen Ko-
sten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten
haben, als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdever-
fahren wird auf 25 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes von etwa 10 ha ohne Hofstelle. Sie hat durch notariellen Vertrag vom 31. Mai 1960 ein Waldgrundstück in Größe von 2,1530 ha zum Preis von 25 000 DM an die Antragsteller verkauft. Die Antragsgegnerin hat einer Genehmigung des Vertrages widersprochen, weil das Grundstück einen Wert von mindestens 50 000 DM habe. Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt, das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Käufer zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde, mit der die Antragsteller den Antrag auf Genehmigung des Vertrages weiterverfolgen. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Das Oberlandesgericht hält in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht den Versagungsgrund des Art. IV Abs. 4 Buchst. b KRG Nr. 45 für gegeben. Es führt dazu aus, daß ein grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Wert des Grundstücks nicht nur bei einem zu hohen, sondern auch bei einem zu niedrigen Kaufpreis vorliegen könne. Nach einem vom zuständigen Forstamt bestätigten Gutachten habe das Grundstück einen Wert von mindestens 50 000 DM. Dieser Betrag sei, da das Gutachten Mindestwerte enthalte, keineswegs übersetzt. Der vereinbarte Kaufpreis stehe deshalb in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht 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 nicht gegeben.

Die Ansicht des Beschwerdegerichts, daß ein grobes Mißverhältnis zwischen dem Wert des Grundstücks und dem Gegenwert nicht nur bei einem überhöhten Kaufpreis, sondern auch bei einer zu niedrigen Gegenleistung vorliegen könne, steht im Einklang mit der Rechtsauffassung, die der Senat im Beschluß vom 11. Dezember 1956 (V BLw 32/56, RdL 1957, 40) vertreten hat. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern das Oberlandesgericht von diesem Beschluß abgewichen sein soll. Gegenstand der Entscheidung war die Veräußerung einer landwirtschaftlichen Besitzung "auf Versorgungsgrundlage", wobei die kapitalisierten Versorgungsleistungen nur einen Bruchteil des Wertes der Besitzung ausmachten. In den Gründen des Beschlusses heißt es, der Versagungsgrund des Art. IV Abs. 4 Buchst. b KRG Nr. 45 komme nur dann in Betracht, wenn es sich um ein entgeltliches Geschäft handle, weil nur in diesem Falle die Frage auftauchen könne, ob der Wert des Grundstücks und die Gegenleistung in einem groben Mißverhältnis zueinander stehen. Von dieser Entscheidung ist das Beschwerdegericht nicht dadurch abgewichen, daß es die Vorschrift des Art. IV Abs. 4 Buchst. b KRG Nr. 45 auch auf die Veräußerung eines einzelnen Grundstücks angewandt hat. Aus dem Leitsatz und auch aus der Begründung der Entscheidung ergibt sich, daß die Anwendbarkeit des Art. IV Abs. 4 Buchst. b KRG Nr. 45 nicht auf die Veräußerung einer landwirtschaftlichen Besitzung beschränkt ist, sondern auf alle entgeltlichen Geschäfte über die Veräußerung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke anzuwenden ist. Für die Frage der Entgeltlichkeit macht es keinen Unterschied, ob ein bestimmter Kaufpreis oder Versorgungsleistungen vereinbart werden.

Zu Unrecht glaubt die Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht sei dadurch, daß es den Wert des Grundstücks nach dem bei einem vollständigen Kahlschlag zu erzielenden "Zerschlagungswert" bemessen und dabei auch verschiedene von den Käufern zu tragenden Unkosten nicht berücksichtigt habe, von dem



Beschluß des Oberlandesgerichts München vom 3. Juni 1953 (RdL 1953, 303) abgewichen. Diese Entscheidung betraf die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Anwesens mit ganz überwiegend landwirtschaftlich nutzbarem Grund und Boden. Richtig ist, daß das Oberlandesgericht München ausgeführt hat, bei der Bemessung des Grundstückswertes im Sinne des Art. IV Abs. 4 Buchst. b KRG Nr. 45 sei von dem Ertragswert auszugehen; dies sei der Wert, den das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche besitze. Ein grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Grundstückswert liege jedenfalls dann nicht vor, wenn der Gegenwert dem Preis entspreche, der für das Grundstück im innerlandwirtschaftlichen Verkehr bezahlt würde. Eine Abweichung von diesen Grundsätzen über die Grundstücksbewertung liegt schon deshalb nicht vor, weil es sich im gegenwärtigen Verfahren nicht - wie in dem vom Oberlandesgericht München entschiedenen Fall - um eine landwirtschaftlich nutzbare Grundfläche, sondern um ein Waldgrundstück mit einem über 70 Jahre alten jederzeit verwertbaren Holzbestand handelt, für den nach der Feststellung des Beschwerdegerichts im Falle des Verkaufs ein Preis von über 47 000 DM erzielt werden kann.

Aus den gleichen Gründen ist auch eine Abweichung von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 24. September 1956 (DNotZ 1957, 153) zu verneinen. Die dieser Entscheidung zugrunde liegende Auffassung, daß für die Bewertung eines Grundstücks regelmäßig der Ertrag, den das Grundstück bei durchschnittlicher Wirtschaftsweise nachhaltig zu erbringen vermöge, maßgebend sei, bezieht sich auf einen Fall, in dem ein Grundstück zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung veräußert war. Im übrigen kann die Frage, ob das Beschwerdegericht das Grundstück zu hoch bewertet hat und ob diese Bewertung rechtlich zu beanstanden wäre, nur bei Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde geprüft werden.

Auf eine Abweichung von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 29. Februar 1952 (DNotZ 1953, 383) kann die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht gestützt werden, weil die Auffassung, daß eine Versagung der Genehmigung nur bei einem zu hohen Kaufpreis zulässig sei, durch die Rechtsprechung des Senats überholt ist. Wenn eine Rechtsfrage bereits vom Bundesgerichtshof entschieden ist, kommt es allein auf eine Abweichung von seiner Entscheidung an (vgl. Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954, V BLw 48/54, RdL 1955, 75).

Schließlich macht die Rechtsbeschwerde noch geltend, das Beschwerdegericht sei von dem Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954 (V BLw 47/54, RdL 1955, 39) abgewichen, weil es die Genehmigung nicht unter einer Auflage oder Bedingung erteilt habe. Die Entscheidung des Senats behandelt den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung im Sinne des Art. III Nr. 5 Buchst. b BrMilRegVO Nr. 84 und die Auslegung der dem § 6 BayDV Nr. 127 entsprechenden Vorschrift des § 32 Abs. 1 LVO, wonach die Genehmigung unter einer Auflage oder Bedingung erteilt werden kann. Es trifft zu, daß, wie die Rechtsbeschwerde ausführt, nach diesem Beschluß die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung von einer Bedingung oder Auflage abhängig zu machen ist, wenn dadurch ein gesetzlicher Versagungsgrund ausgeräumt werden kann. Die Rechtsbeschwerde meint, das Oberlandesgericht hätte deshalb, nachdem das Landratsamt den Wert des Grundstücks auf etwa 30 000 bis 35 000 DM geschätzt habe, den Kaufvertrag unter der Bedingung genehmigen müssen, daß der vereinbarte Kaufpreis auf etwa 30 000 DM erhöht werde. Mit einer solchen Bedingung wären die Antragsteller einverstanden gewesen. Das Oberlandesgericht hat zu der Frage, ob die Genehmigung unter einer Auflage oder Bedingung hätte erteilt werden können, nicht Stellung genommen. Gleichwohl kann eine Abweichung nicht bejaht werden. Eine Genehmigung unter einer Auflage kam bei der Art des Versagungsgrundes nicht in Betracht. Es kann dahingestellt bleiben, ob überhaupt in einem

Fall, in dem das Gericht wegen eines zu niedrigen Kaufpreises ein grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Wert des Grundstücks feststellt, die Genehmigung unter der Bedingung erteilt werden könnte, daß die Vertragsteile einen Kaufpreis, den das Gericht für angemessen hält, vereinbaren. Der Kaufpreis wird in der Regel von den Vertragsteilen ausgehandelt. Er kann von dem angemessenen Kaufpreis nach oben oder unten abweichen, ohne daß darin schon ein grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Wert des Grundstücks zu erblicken wäre. Auch wenn man eine Genehmigung unter der Bedingung, daß ein innerhalb eines bestimmten Mindest- und Höchstbetrages liegender Kaufpreis vereinbart wird, für zulässig halten wollte, würde eine Abweichung von dem Beschluß des Senats nicht vorliegen. Die Antragsteller hatten schon im Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht zum Ausdruck gebracht, daß der Kaufpreis von 25 000 DM von den Vertragsteilen ausgehandelt worden sei und in Ordnung gehe. Nach einer ursprünglichen Forderung der Verkäuferin von 27 000 DM habe man sich schließlich auf 25 000 DM geeinigt, wobei es sein endgültiges Bewenden habe. Die Käufer hatten damit zu erkennen gegeben, daß sie nicht gewillt seien, einen höheren Kaufpreis zu zahlen. Sie haben auch im Beschwerdeverfahren den vereinbarten Kaufpreis als angemessen bezeichnet. Das Beschwerdegericht ist deshalb dadurch, daß es nicht durch Erteilung einer bedingten Genehmigung auf die Vereinbarung eines höheren Kaufpreises hingewirkt hat, nicht von dem Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954 abgewichen. Die Erklärung in der Rechtsbeschwerdebegründung, die Käufer seien mit einer Erhöhung des Kaufpreises auf etwa 30 000 DM einverstanden gewesen, kann im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden, ganz abgesehen davon, daß, nachdem das Beschwerdegericht das Grundstück mit rund 50 000 DM bewertet hat, der Versagungsgrund durch Erteilung der Genehmigung unter der Bedingung, daß der Kaufpreis auf etwa 30 000 DM erhöht werde, nicht hätte ausgeräumt werden können.

Da sonstige Abweichungen nicht geltend gemacht sind, mußte die Rechtsbeschwerde ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock