

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache
der Landwirtschaftskammer Weser-Ems in Oldenburg,

Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], [REDACTED]
und [REDACTED] in [REDACTED] -

g e g e n

1. die Witwe Hilda K [REDACTED] geb. I [REDACTED] in Br [REDACTED],
I [REDACTED]straße,
2. den Gärtner Wilhelm V [REDACTED] d [REDACTED] B [REDACTED] in R [REDACTED]-D [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdegegner.

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED] -

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 13. Dezember 1955
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der landwirtschaftlichen Beisitzer Feldmann und Müller
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Oldenburg vom 9. Juni 1955 wird als un-
zulässig verworfen.

Kosten werden für das Rechtsbeschwerde-
verfahren nicht erhoben. Die Rechtsbeschwer-
deführerin hat jedoch den Antragstellern
die außergerichtlichen Kosten des Rechts-
beschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwer-
deverfahren wird auf 5 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin zu 1 ist Eigentümerin einer etwa 24 ha großen landwirtschaftlichen Besitzung. Sie hat durch notariellen Vertrag vom 21. August 1954 von ihrem Grundbesitz eine Parzelle in Größe von 0,1691 ha an den Antragsteller zu 2 zum Preise von 5 000 DM verkauft, der das Grundstück zum Ausbau seiner Gärtnerei verwenden will.

Das Landwirtschaftsamt hat gegen die Höhe des vereinbarten Kaufpreises Bedenken erhoben und die Sache dem Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) zur Entscheidung vorgelegt. Das Amtsgericht hat den Kaufvertrag genehmigt, das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Landwirtschaftskammer zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde, mit der die Landwirtschaftskammer unter Aufhebung der Vorentscheidung die Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages erstrebt. Die Antragsteller bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs 1 LwVG) und es sich auch nicht um die Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten oder um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt (§ 24 Abs 2 Nr 2 LwVG), nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Beschwerdebeurteilung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht.

1. Das Oberlandesgericht hält keinen der gesetzlichen Versagungsgründe für gegeben. Es führt dazu aus, man könne

- 3 -

insbesondere nicht sagen, daß der vereinbarte Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Werte des Grundstücks stehe. Der Kaufpreis sei zwar verhältnismäßig hoch, erscheine jedoch bei der gebotenen Berücksichtigung aller Umstände gerade noch als tragbar. Das Grundstück sei noch nicht in den Bebauungsplan der Gemeinde R. aufgenommen worden, aber doch als Bauland geeignet, weil in unmittelbarer Nähe bereits andere Häuser ständen. Wesentlich sei vor allem, daß das Grundstück in Zukunft nicht landwirtschaftlich, sondern gewerblich für den Gärtnereibetrieb des Käufers genutzt werden solle und deshalb erheblich mehr aus ihm herausgewirtschaftet werden könne als bei einer rein landwirtschaftlichen Nutzung. Dem Erwerber fehlten zudem dringend die zum erforderlichen Aufbau seiner Gärtnerei, insbesondere für Freilandkulturen und Mistbeete benötigten Ländereien. Da der Käufer auch Aussicht habe, die Mittel zum Ankauf zu bekommen, sei es nicht zu verantworten, ihm den Weg zur Errichtung einer selbständigen ausreichenden Existenz zu verbauen. Abgesehen hiervon sei eine so geringfügige Fläche auch kein geeigneter Gegenstand, der aus grundsätzlichen Erwägungen der allgemeinen Preispolitik Anlaß zur Versagung der Genehmigung geben könnte, zumal da wegen der besonderen Verhältnisse des Einzelfalles keine Gefahr bestehe, daß aus dieser Entscheidung Folgerungen für andere Fälle gezogen würden.

2. Die Rechtsbeschwerde macht geltend, der angefochtene Beschluß stehe in Widerspruch zu Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm. Sie vermißt eine Stellungnahme des Beschwerdegerichts zu der Frage, ob die Vertragsbedingungen volkswirtschaftlich gerechtfertigt seien, und meint unter Hinweis auf den Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm



(RechtdLandw 1954, 20), das Beschwerdegericht habe sich mit dieser Frage auseinandersetzen müssen. Für das Grundstück, das nicht gewerblich, sondern gärtnerisch, also landwirtschaftlich genutzt werden solle, sei nur ein solcher Preis volkswirtschaftlich gerechtfertigt, der es gestatte, einen dem Preis entsprechenden Ertrag herauszuwirtschaften. Es sei jedoch ein Preis vereinbart, der sonst nur für Bauplätze gezahlt werde. Wenn die Landwirtschaftsgerichte auch nicht an die Preisvorschriften gebunden seien, so dürften sie, wie das Oberlandesgericht Hamm in einer weiteren Entscheidung (RechtdLandw 1953, 192 ff) ausgesprochen habe, doch nicht die in diesen Vorschriften niedgelegten Grundsätze völlig außer acht lassen. Das Beschwerdegericht habe auch nicht berücksichtigt, daß der Erwerber außer dem Barkaufpreis auch die auf das Grundstück entfallende Vermögensabgabe, deren Höhe nicht einmal feststehe, übernommen habe. Schließlich macht die Rechtsbeschwerde geltend, das Beschwerdegericht sei auch bei der Kostenentscheidung von näher bezeichneten Beschlüssen des Oberlandesgerichts Hamm, wonach der Landwirtschaftsbehörde niemals außergerichtliche Kosten auferlegt werden könnten, abgewichen.

3. Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig, da eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LWVG nicht vorliegt

Voraussetzung für die Anwendung dieser Vorschrift ist, daß das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von einer Entscheidung eines der angeführten Gerichte beurteilt hat. Vergeblich versucht die Rechtsbeschwerde, die Statthaftigkeit des Rechtsmittels damit zu begründen, daß das Beschwerdegericht zu der Frage, ob die Vertragsbe-

dingungen volkswirtschaftlich gerechtfertigt sind (Art III Nr 5 Buchst c BrMilRegVO Nr 84), nicht Stellung genommen habe. Das Oberlandesgericht Hamm hat in dem von der Rechtsbeschwerde angeführten Beschluß vom 28. Oktober 1953 (RechtdLandw 1954, 20), der die Bietgenehmigung im Zwangsversteigerungsverfahren behandelt, ausgeführt, die Vorschrift, daß bei Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks die Genehmigung u.a. zu versagen sei, wenn die Vertragsbedingungen volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sind, sei auch im Zwangsversteigerungsverfahren anzuwenden. Das Gericht habe deshalb bei der Erteilung der Genehmigung zur Abgabe von Geboten darauf Einfluß zu nehmen, daß der Zuschlag nicht auf unangemessene, volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigte Gebote erteilt werde. Das Beschwerdegericht ist von dieser Entscheidung nicht abgewichen. Es hat sich zwar in der Begründung des Beschlusses des näheren nur mit dem Versagungsgrund des Art IV Abs 4 Buchst b KRG Nr 45 - grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Wert des Grundstücks - befaßt, im übrigen jedoch ausdrücklich, insoweit allerdings ohne Begründung, festgestellt, daß keiner der in Art IV Abs 4 KRG Nr 45 und Art III Nr 5 BrMilRegVO Nr 84 aufgeführten Versagungsgründe gegeben sei. Es hat damit auch den Versagungsgrund des Art III Nr 5 Buchst c BrMilRegVO Nr 84 nicht für gegeben erachtet. Das Fehlen einer Begründung mag eine Rechtsverletzung darstellen, die jedoch allein nicht geeignet ist, die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde zu begründen. Die Frage, ob eine Gesetzesverletzung vorliegt, kann überhaupt erst geprüft werden, wenn die Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde gemäß § 24 LwVG feststeht.

Ebensowenig ist das Beschwerdegericht von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 1. April 1953 (RechtdLandw

1953 192) abgewichen. Das Oberlandesgericht Hamm führt in dieser Entscheidung aus, die Landwirtschaftsgerichte seien bei der Genehmigung von Grundstücksveräußerungen an die Bestimmungen der Preisstopverordnung nicht formell gebunden. Sie müßten jedoch im Rahmen der Prüfung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preises auch den Stopppreis beachten, dessen Überschreitung einen volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Preis ergeben könne. Die volkswirtschaftlich gerechtfertigte Überschreitung des Stopppreises könne aber genehmigt werden. Dies werde vielfach dann geschehen können, wenn mit der Veräußerung die Verwendung des Grundstücks geändert werde. Das hierbei erzielte Ergebnis sei im Grunde kein anderes als dasjenige, zu dem auch die Preisbehörden kämen, wenn sie nach § 3 der Preisstopverordnung eine Ausnahmegenehmigung erteilten. Das Beschwerdegericht hat mit der Ablehnung des Versagungsgrundes des Art III Nr 5 Buchst c BrMilRegVO Nr 84 zu erkennen gegeben, daß es den vereinbarten Kaufpreis für volkswirtschaftlich gerechtfertigt hält. Welche Gesichtspunkte bei der Ermittlung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preises zu beachten sind, läßt sich nicht allgemein sagen, es kommt auf die Lage des Einzelfalles an. Die Frage, ob und inwieweit im Genehmigungsverfahren insbesondere die Preisvorschriften zu berücksichtigen sind, mag dahingestellt bleiben. Bei der Beurteilung der Frage, ob der vereinbarte Kaufpreis die volkswirtschaftlich gerechtfertigte Höhe übersteigt, handelt es sich grundsätzlich um eine Ermessensentscheidung, die eine Rechtsverletzung enthalten kann, wenn das Beschwerdegericht bei der Prüfung allgemein zu beachtende Gesichtspunkte nicht berücksichtigt hat. Es könnte somit eine abweichende Beurteilung einer Rechtsfrage gegeben sein, wenn das Beschwerdegericht entgegen der Auffassung, die das Oberlan-

desgericht in der vorerwähnten Entscheidung zum Ausdruck gebracht hat, die Auffassung vertreten hätte, daß im Rahmen der Prüfung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preises die Preisvorschriften völlig außer Betracht bleiben müßten. Eine solche Auffassung läßt sich jedoch aus der Begründung des angefochtenen Beschlusses nicht entnehmen. Wenn das Beschwerdegericht "unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse" des vorliegenden Falles, vor allem mit Rücksicht auf das dringende Landbedürfnis des Käufers und die Tatsache, daß das Grundstück auch als Bauland geeignet erscheint, auch aus "grundsätzlichen Erwägungen der allgemeinen Preispolitik" keinen Anlaß gesehen hat, dem Kaufpreis die Genehmigung zu versagen, so zeigen diese Ausführungen, daß das Beschwerdegericht bei seinen Erwägungen die Preisvorschriften nicht gänzlich außer acht gelassen hat. Das Oberlandesgericht Hamm hat in der angeführten Entscheidung vom 1. April 1953 auch den Grundsatz aufgestellt, für ein Grundstück, das weiter landwirtschaftlich genutzt werden solle, sei nur ein solcher Preis volkswirtschaftlich gerechtfertigt, der es gestatte, einen dem Preise entsprechenden Ertrag aus dem Grundstück herauszuwirtschaften. Wenn die Nichtbeachtung dieses Grundsatzes durch das Beschwerdegericht eine Abweichung von der Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts Hamm darstellen sollte, so ist doch nicht ersichtlich, daß das Beschwerdegericht von diesem Grundsatz abgewichen sei, da es vor allem das dringende Bedürfnis des Käufers an dem Erwerb des Grundstücks zur Errichtung einer Existenz bejaht und damit zum Ausdruck bringt, daß der Erwerber einen dem Kaufpreis entsprechenden Ertrag aus dem Grundstück herauswirtschaften könne. Im übrigen soll das Grundstück in Zukunft zwar auch landwirtschaftlich, aber anders als bisher, nämlich für einen Gärtnereibetrieb, also in einer von der bisher üblichen Bewirtschaftung abweichenden,

und zwar intensiveren, Weise genutzt werden. Auch insoweit liegt deshalb keine Abweichung von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vor.

Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde kann auch nicht darauf gestützt werden, daß das Beschwerdegericht, soweit es der Landwirtschaftskammer die außergerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens auferlegt hat, von den in der Rechtsbeschwerdebegründung erwähnten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. September 1954 und 11. Mai 1955 (RechtdLandw 1955, 226) abgewichen ist. Abgesehen davon, daß die Kostenentscheidung keine Entscheidung in der Hauptsache ist und deshalb nur mit der Entscheidung in der Hauptsache angefochten werden kann, so daß gegen eine Kostenentscheidung des Beschwerdegerichts, die von einer Entscheidung eines der im § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG angeführten Gerichte abweicht, keine Rechtsbeschwerde zulässig ist, würde der Gesichtspunkt der Abweichung für die Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde auch deshalb ausscheiden, weil im Falle des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG eine abweichende Entscheidung eines Oberlandesgerichts dann nicht in Betracht kommt, wenn bereits eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu der betreffenden Rechtsfrage vorliegt (vgl. Beschluß des erkennenden Senats vom 7. Dezember 1954, V BLw 48/54, RechtdLandw 1955, 75). Der erkennende Senat hat im Beschluß vom 10. März 1955 (V BLw 14/55, RechtdLandw 1955, 224 = MDR 1955, 605) ausgesprochen, daß die der Landwirtschaftsbehörde übergeordnete Behörde, wenn sie Beschwerde erhebt und deshalb nach § 32 Abs 2 LwVG als Beteiligte gilt, auch Beteiligte im Sinne der Kostenerstattung ist, so daß ihr auch gemäß § 45 Abs 1 LwVG die außergerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens auferlegt werden können.

An dieser Auffassung hat der Senat auch gegenüber den ablehnenden Stellungnahmen von Sauer (Rechtsw 1955, 224) und Röttemann (MDR 1955, 605) festgehalten (vgl. Beschluß vom 11. Oktober 1955, V BLw 24/55, NJW 1955, 1796).

Im übrigen braucht auf das Vorbringen der Rechtsbeschwerde nicht eingegangen zu werden, da es sich um Rügen von Gesetzesverletzungen handelt, die nur bei Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde geprüft werden könnten.

Da die Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG nicht gegeben sind, mußte die Rechtsbeschwerde als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 42 Abs 2, 44 Abs 2, 45 Abs 1 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock