

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Georg M. [REDACTED] in W. [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED]  
gesetzlich vertreten durch seinen Vormund Baptist G. [REDACTED]  
in R. [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Verkäufers, Beschwerdegegners und  
Rechtsbeschwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in K. [REDACTED],

gegen

- 1). den Landwirt Alois M. [REDACTED] in W. [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],
- 2). die Ehefrau Helene M. [REDACTED] geb. A. [REDACTED], ebenda,

Käufer, Beschwerdeführer und  
Rechtsbeschwerdegegner,

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für  
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Januar 1955  
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie  
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock

beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des  
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Bamberg  
vom 21. Mai 1954 wird auf Kosten des Verkäufers  
als unzulässig verworfen, der den Käufern die  
außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerde-  
verfahrens zu erstatten hat.
- II. Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerde-  
verfahren auf 47 000 - 48 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

Durch notariellen Kaufvertrag nebst Auflassung veräußerte der Notariatsbuchhalter S. in K. das dem Verkäufer gehörige landwirtschaftliche Anwesen in W., Haus Nr., von rund 34 ha an die Landwirte eheleute Alois und Helene M., die diese Besitzung seit dem 1. April 1952 als Pächter bewirtschaften. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 25 000,- DM vereinbart. In Anrechnung auf diesen Kaufpreis übernahmen die Käufer die auf dem Grundbesitz lastenden Hypotheken von zusammen 2 539,90 DM. Weiter übernahmen sie das zugunsten der Mutter des Verkäufers eingetragene Leibgedinge, dessen Wert mit jährlich 1 325,- DM beziffert worden ist. Ferner verpflichteten sich die Käufer zur Erfüllung der dem Verkäufer obliegenden Verpflichtungen aus dem Verkauf einer Parzelle von 2,24 ha an den Kaufmann B. Diesen Kaufvertrag genehmigte der Verkäufer durch notariell beglaubigte Erklärung vom 24. Juni 1953.

Bereits am 9. Juni 1953 hatte die Ehefrau des Verkäufers bei dem Vormundschaftsgericht seine Entmündigung wegen Verschwendung beantragt, das den Verkäufer durch Beschluß vom 12. Juni 1953 unter vorläufige Vormundschaft stellte. Diese Entscheidung wurde diesem am 20. Juli 1953 zugestellt. Am 21. September 1953 wurde der Verkäufer wegen Verschwendung entmündigt.

Der Vorsitzende des Bauerngerichts hat dem Kaufvertrag vom 12. Juni 1953 die nachgesuchte Genehmigung auf Grund des Art IV Ziff 4, b KRG 45 versagt, weil ein großes Mißverhältnis zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Wert der Besitzung bestehe. Er ist dabei von einem Kaufpreis von insgesamt 31 625,- DM und von einem Wert des Anwesens von rund 86 000,- DM ausgegangen.

- 3 -

Der sofortigen Beschwerde der Käufer hat das vollbesetzte Bauerngericht nicht abgeholfen. Es hat dieser Entscheidung ebenfalls einen Wert der Besitzung von etwa 86 000,- DM zugrunde gelegt und einen Kaufpreis von insgesamt 34 539,90 DM errechnet.

Nach weiteren Ermittlungen hat das Beschwerdegericht die Beschlüsse des Bauerngerichts aufgehoben und den Kaufvertrag vom 12. Juni 1953 genehmigt. Es ist davon ausgegangen, daß der Kaufvertrag nicht, wie der Vormund des Verkäufers anzunehmen scheine, offensichtlich nichtig sei, so daß ihm unter diesem Gesichtspunkt die Genehmigung nicht versagt werden könne. Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt vertreten, bei einem groben Mißverhältnis zwischen dem Grundstückswert und dem Gegenwert könne die Genehmigung regelmäßig nicht versagt werden, wenn das Entgelt zu gering bemessen sei, da durch einen zu niedrigen Preis normalerweise nur das private Interesse eines Beteiligten, nicht aber ein öffentliches Interesse auf dem Gebiete der Volksernährung verletzt werde.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Rechtsbeschwerde des Verkäufers, mit der er die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages vom 12. Juni 1953 erstrebt.

Die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Der Verkäufer leitet die Zulässigkeit des Rechtsmittels aus § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG her. Er macht geltend, das



Beschwerdegericht sei von der Entscheidung des Oberlandesgerichts in München vom 3. Juni 1953 (RechtdLandw 1953, 303) abgewichen, in der dieses Gericht angenommen habe, ein Versagungsgrund nach Art IV Ziff 4, b KRG 45 liege auch dann vor, wenn der Gegenwert niedriger als der Grundstückswert sei und es sich dabei um ein grobes Mißverhältnis handle.

Dem Verkäufer ist zuzugeben, daß das Beschwerdegericht von dieser von ihm angeführten Entscheidung des Oberlandesgerichts in München abgewichen ist und infolgedessen die Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde gegeben sind. Wie der erkennende Senat bereits in seiner Entscheidung vom 6. Dezember 1954 dargelegt hat, folgt daraus, daß die Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG gegeben sind und die Rechtsbeschwerde aus diesem Grunde statthaft ist, allein noch nicht die Zulässigkeit des Rechtsmittels. Erforderlich ist hierfür vielmehr, daß auch die sonstigen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde gegeben sind (vgl Lange-Wulff LwVG. § 24 Bem II 4), daß insbesondere eine Rechtsbeeinträchtigung des Rechtsbeschwerdeführers vorliegt. Daran fehlt es hier; denn das Beschwerdegericht hat den Kaufvertrag vorbehaltlos genehmigt. Nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. z.B. BGHZ 1, 267 = RechtdLandw 1951, 189 = DNotz 1951, 345; Beschlüsse vom 5. Mai 1953 V BLw 3/53, vom 2. November 1954 V BLw 35/54 u.a.) wird durch die uneingeschränkte Genehmigung eines genehmigungsbedürftigen Vertrages kein Recht einer Vertragspartei beeinträchtigt. Die Vertragsteile sind deshalb nicht berechtigt, Beschwerde gegen die uneingeschränkte

erteilte Genehmigung einzulegen. Der Verkäufer ist auch nicht etwa dadurch beschwert, daß das Oberlandesgericht eine offensichtliche Nichtigkeit des Kaufvertrages verneint hat; denn die privatrechtliche Wirksamkeit des Vertrages ist, wie der erkennende Senat wiederholt ausgesprochen hat, im Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen (vgl BGHZ 1, 121 124 = RechtdLandw 1951, 129; Beschlüsse vom 8. April 1952, V BLw 63/51, RechtdLandw 1952, 300, vom 22. September 1953, V BLw 38/53) und eine Beschwer der Vertragsparteien selbst dann nicht gegeben, wenn das Beschwerdegericht die offensichtliche Nichtigkeit verneint oder zu dieser Frage keine Stellung genommen hat (vgl hierzu insbesondere den Beschluß des erkennenden Senats vom 22. September 1953, V BLw 53/53, RechtdLandw 1953, 327 = MDR 1954, 29). In einem derartige Falle besagt die die Genehmigung aussprechende Entscheidung lediglich, daß keiner der im öffentlichen Interesse gesetzlich festgelegten Versagungsgründe vorliegt; sie hat hingegen hinsichtlich einer etwaigen Nichtigkeit des Vertrages keinerlei rechtliche Wirkung, schließt infolgedessen die Geltendmachung der Nichtigkeit in einem besonderen den Beteiligten dafür offen stehenden Verfahren nicht aus. Der Verkäufer ist danach nicht gehindert, die von ihm offenbar angenommene privatrechtliche Unwirksamkeit des Kaufvertrages trotz der erteilten Genehmigung geltend zu machen, wenn er sich hiervon Erfolg versprechen sollte.

Nach alledem fehlt es an einer Rechtsbeeinträchtigung des Verkäufers und damit an einem Beschwerderecht seinerseits. Die Rechtsbeschwerde war daher nach § 27 Abs 2 LwVG in Verbindung mit § 554 a ZPO als unzulässig zu verwerfen.

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

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock