

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
des Landes Schleswig-Holstein in Kiel,

Beschwerdegegners und Rechtsbeschwerde-  
führers,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in K [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Maria S [REDACTED] geb. S [REDACTED] in N [REDACTED],  
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerdeführerin und  
Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in G [REDACTED] bei K [REDACTED] -

wegen Beanstandung eines Landpachtvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für  
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 10. November 1959  
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bun-  
desrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der  
landwirtschaftlichen Beisitzer Feldmann und Raither  
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des  
3. Zivilsenats - Senats für Landwirtschaftssachen -  
des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts  
in Schleswig vom 6. November 1958 wird als unzu-  
lässig verworfen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwer-  
deverfahren nicht erhoben.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdever-  
fahren wird auf 37 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin einer landwirtschaftlichen Besitzung, zu der ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude und 6,8609 ha Land gehören. Die Besitzung ist bis zum 31. Oktober 1962 verpachtet. Für den jetzigen Pächter ist im Grundbuch ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Pachtzeit eingetragen.

Am 6. März 1958 hat die Antragstellerin mit dem Landwirt Klaus Hinrich R[REDACTED], der Eigentümer eines Hofes in Größe von 18 ha ist, einen notariellen Vertrag geschlossen, der im wesentlichen folgenden Inhalt hat: Die Antragstellerin verpachtet ihre Besitzung mit Wirkung vom 1. November 1962 an Reimers auf die Dauer von 99 Jahren (§ 2). Der Pachtzins beträgt jährlich 75 Ztr Roggen oder nach Wahl der Verpächterin für je einen Zentner Roggen 20 DM (§ 7). Der Pächter gewährt der Verpächterin ein zunächst unverzinsliches Darlehen von 10 000 DM, das durch Eintragung einer Grundschuld von 20 000 DM zu sichern ist. Die erste Darlehensrate von 2 000 DM soll nach Eingang der behördlichen Genehmigungen und Eintragung der Grundschuld bezahlt werden. Den Rest hat der Pächter vom 1. November 1958 ab in jährlichen Teilbeträgen von je 2 000 DM zu zahlen. Mit Beginn der Pachtzeit wird der jeweils am 1. November eines jeden Jahres fällige Pachtzins auf das gewährte Darlehen verrechnet (§ 8). Der Pächter ist berechtigt, am 1. November 1962 von der Verpächterin den Abschluß eines Kaufvertrages über das Pachtobjekt zum Preise von 28 000 DM zu verlangen. Auf den Kaufpreis wird das gewährte Darlehen angerechnet. Der Rest des Kaufpreises soll in jährlichen Raten von 2 000 DM gezahlt werden. Falls die Verpächterin dem Verlangen des Pächters nicht binnen Monatsfrist nachkommt, gilt

das Kaufangebot des Pächters als abgelehnt. In diesem Fall hat der Pächter das Recht, den Pachtvertrag zu kündigen. Zugleich kann er verlangen, daß das Darlehen bis zum 31. Dezember 1962 nebst 10 % Zinsen vom Zahlungstage ab zurückgezahlt wird. Übt der Pächter das Kündigungsrecht nicht aus, so wird das Darlehen ebenfalls mit 10 % verzinst und mit dem Pachtzins verrechnet (§ 13). Schließlich räumt die Antragstellerin dem Pächter für die Dauer der Pachtzeit ein im Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein (§ 14).

Der Notar hat den Vertrag am 19. März 1958 der Landwirtschaftsbehörde mit der Bitte um Genehmigung eingereicht. Die Landwirtschaftsbehörde bat den Notar um eine Rücksprache, die erst nach dem 16. April 1958, also nach Ablauf der für die Beanstandung von Landpachtverträgen bestimmten Frist, stattfinden konnte. Der Notar erklärte der Landwirtschaftsbehörde gegenüber mit Schreiben vom 14. April 1958, daß aus einer Fristüberschreitung bis zu 14 Tagen von den Beteiligten keine Rechte hergeleitet würden.

Durch Beschluß vom 25. April 1958 entschied die Landwirtschaftsbehörde, der Vertrag vom 6. März 1958 sei nicht anzeigepflichtig. Die Art der Verpachtung komme vielmehr in ihrer tatsächlichen Auswirkung einer Veräußerung gleich. Der Vertrag sei deshalb genehmigungspflichtig. Die Genehmigung werde versagt, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Hiergegen stellte die Antragstellerin Antrag auf gerichtliche Entscheidung. Im Termin vor dem Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) erklärte der Vertreter der Landwirtschaftsbehörde, daß in dem Bescheid vom 25. April 1958 zugleich eine Beanstandung des Pachtvertrages zu erblicken sei.



Das Landwirtschaftsgericht hat den Pachtvertrag aufgehoben, das Oberlandesgericht auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin unter Aufhebung der Beschlüsse des Landwirtschaftsgerichts und der Landwirtschaftsbehörde festgestellt, daß der in der Urkunde vom 6. März 1958 enthaltene Pachtvertrag innerhalb der gesetzlichen Frist nicht beanstandet wurde. Mit der Rechtsbeschwerde beantragt der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein als übergeordnete Landwirtschaftsbehörde, unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die sofortige Beschwerde der Antragstellerin zurückzuweisen und dem Vertrag die Genehmigung zu versagen.

## II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG), nur in den Fällen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 LwVG zulässig.

1. Nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG findet die Rechtsbeschwerde statt, soweit es sich um die Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten handelt. Die Rechtsbeschwerde glaubt, die Zulässigkeit des Rechtsmittels auf diese Vorschrift stützen zu können, indem sie die Unzulässigkeit des Verfahrens geltend macht. Sie trägt dazu vor, ein Beanstandungsbescheid sei überhaupt nicht ergangen, so daß ein Beanstandungsverfahren nicht hätte eingeleitet werden können. Das Oberlandesgericht habe auch die Wirksamkeit des Vertrages nicht feststellen dürfen, weil ein entsprechender Antrag nicht gestellt sei. Diese Ausführungen sind nicht geeignet, die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde zu rechtfertigen. Der Rechtsbeschwerdeführer verkennt den Sinn und die Bedeutung der Vorschrift des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG. Das Gesetz läßt die Rechtsbeschwerde nicht

etwa schon dann zu, wenn die Unzulässigkeit des Verfahrens gerügt wird; vielmehr muß es sich um die Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten handeln. Ein solcher Fall ist nur dann gegeben, wenn die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte, zu denen auch die Landwirtschaftsgerichte gehören (BGHZ 12, 254), in Zweifel gezogen wird, wenn also streitig ist, ob das Landwirtschaftsgericht zur Entscheidung berufen ist oder über den Streitfall eine andere Stelle - etwa ein Sondergericht, ein Verwaltungsgericht oder eine Verwaltungsbehörde - zu befinden hat (vgl. Beschlüsse des Senats vom 7. Februar 1955, V BLw 3/55, RdL 1955, 103 und 20. Dezember 1955, V BLw 66/55). Dagegen handelt es sich bei einem Streit über die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts oder der Landwirtschaftsbehörde nicht um einen Fall der Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten, weil das Landwirtschaftsgericht in der Entscheidungsbefugnis der Landwirtschaftsbehörde übergeordnet ist (vgl. Beschluß des Senats vom 3. Mai 1956, V BLw 64/55, RdL 1956, 201). Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde kann deshalb nicht damit begründet werden, daß die Unzulässigkeit des vom Beschwerdegericht eingeschlagenen Verfahrens gerügt wird. Ein Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG liegt somit hier nicht vor.

2. Die Rechtsbeschwerde ist auch ohne Zulassung statthaft, 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.

a) Amtsgericht und Oberlandesgericht gehen übereinstimmend davon aus, daß es sich bei dem Vertrag vom 6. März 1958 nicht um einen Kaufvertrag handele. Während das Amtsgericht meint, es liege ein Pachtvertrag vor, der den Charakter eines nach geltendem Recht unzulässigen Erbpachtvertrages habe, im

übrigen auch zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe und deshalb zu beanstanden sei, führt das Oberlandesgericht aus: Der Vertrag enthalte Bestandteile von drei Vertragstypen, nämlich einen im Jahre 1962 beginnenden Pachtvertrag, einen damit verbundenen Darlehensvertrag und eine Art von Optionsvertrag (Ankaufsrecht) für das Jahr 1962, bei dem aber keiner der Vertragsteile einen Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages habe. Durch den Vertrag solle auch nicht etwa ein genehmigungspflichtiges Geschäft umgangen werden. Der Vertrag versuche lediglich, die Grundstücke wirtschaftlich zu verwerten, ohne das dem jetzigen Pächter zustehende Vorkaufsrecht auszulösen. Öffentlich-rechtliche Belange des Grundstücksverkehrs würden dadurch nicht berührt. Ein genehmigungspflichtiges Geschäft enthalte der Vertrag nicht. Einstweilen liege lediglich ein Pachtvertrag vor, der die Besonderheit habe, daß der Pachtgegenstand erst in vier Jahren übergeben werden solle. Dieser Vertrag sei rechtswirksam geworden, weil die Landwirtschaftsbehörde versäumt habe, ihn in der gesetzlichen Frist von vier Wochen seit Eingang der Anzeige zu beanstanden. Die Beanstandungsfrist sei eine öffentlich-rechtliche Frist, die nicht durch Vereinbarung der Landwirtschaftsbehörde mit den anzeigenschuldigen Vertragsteilen verlängert werden könne. Weder die Landwirtschaftsbehörde noch das Landwirtschaftsgericht hätten die Möglichkeit gehabt, den Vertrag noch zu beanstanden. Abschließend bemerkt das Oberlandesgericht, der Notar habe zwar den Vertrag "zur Genehmigung" vorgelegt. In Wirklichkeit handele es sich jedoch um eine Pachtvertrags-sache, die auch als solche behandelt worden sei. Die Prüfung nach den Grundstücksverkehrsvorschriften habe die Landwirtschaftsbehörde ohne Antrag vorgenommen. Durch die Aufhebung des Beschlusses der Landwirtschaftsbehörde werde klargestellt, daß ein besonderes Genehmigungsverfahren nicht anhängig gewesen sei.

b) Die Rechtsbeschwerde macht geltend, das Oberlandesgericht sei von dem Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 3. Mai 1957 (V BLw 2/57, RdL 1957, 173) sowie von den Beschlüssen des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 8. November 1955 (NJW 1956, 1639), des Oberlandesgerichts Celle vom 3. Februar 1958 (RdL 1958, 157) und des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 9. Dezember 1957 (RdL 1959, 15) abgewichen. Die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG sind jedoch entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht gegeben. Die Abweichung im Sinne dieser Vorschrift bezieht sich auf die unterschiedliche Beurteilung einer Rechtsfrage. Eine Abweichung liegt deshalb nur dann vor, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage anders beantwortet hat, als dies in den Entscheidungen der im Gesetz bezeichneten Gerichte geschehen ist, ohne daß es darauf ankommt, ob eine Gesetzesverletzung zu bejahen ist oder nicht.

Nach den von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidungen bedarf ein Rechtsgeschäft über ein Grundstück, auch wenn es nach Form und Inhalt nicht unter die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte fällt, dann der Genehmigung, wenn durch das Rechtsgeschäft die Genehmigungspflicht umgangen werden soll. Das Beschwerdegericht ist von diesem Grundsatz nicht abgewichen; denn es hat die Genehmigungspflicht verneint, weil es den Pachtvertrag nicht als ein Umgehungsgeschäft ansieht. Ob im Einzelfall ein Umgehungsgeschäft vorliegt, ist im wesentlichen Tatfrage, sodaß insoweit eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht in Betracht kommt. Dagegen würde, soweit es sich um den Begriff des Umgehungsgeschäfts handelt, eine Abweichung möglich sein. Eine Abweichung von den Rechtsausführungen, die der Senat im Beschluß vom 3. Mai 1957 zum Begriff des Umgehungsgeschäfts gemacht hat, ist jedoch nicht festzustellen. Der dem Beschluß zugrunde liegende Sachverhalt

weicht in wesentlichen Punkten von dem vorliegenden Fall ab: Ein schlecht wirtschaftender Hofeigentümer hatte versucht, zur Abdeckung von Schulden Grundstücke des Hofes zu veräußern. In zwei Fällen war einem Verkauf von Grundstücken die Genehmigung aus dem Gesichtspunkt der unwirtschaftlichen Zerschlagung versagt worden. Nunmehr verpachtete der Hofeigentümer eine Heideparzelle an auswärts wohnende Interessenten, die auf dem Grundstück ein Wochenendhaus errichten wollten. Die Pachtzeit sollte 35 Jahre betragen, der für die ganze Pachtdauer zu entrichtende Pachtzins, der dem damaligen Verkaufswert des Grundstücks entsprach, im voraus bezahlt werden. Der Senat hat in Übereinstimmung mit dem Oberlandesgericht den Pachtvertrag nicht als einen Landpachtvertrag im Sinne des Landpachtgesetzes, sondern als einen nicht anzeigepflichtigen Grundstückspachtvertrag bezeichnet. Dieser Vertrag sei zwar nicht schlechthin einem Veräußerungsvertrag gleichzustellen. Die Vertragsteile seien jedoch bestrebt gewesen, im wirtschaftlichen Ergebnis einem Kaufvertrag so nahe wie möglich zu kommen. Dies ergebe sich aus der ungewöhnlich langen Dauer des Pachtverhältnisses, der Vorauszahlung des Pachtzinses für die ganze Vertragszeit, der Übereinstimmung des Pachtzinses mit dem Verkaufswert des Grundstücks und den weitgehenden Rechten des Pächters hinsichtlich der Bebauung und sonstigen Ausgestaltung des Grundstücks. Der Vertrag schränke zudem die Verfügungsbefugnis des Verpächters in stärkerem Maße ein, als es bei Bestellung eines Nießbrauchs der Fall sein würde. Der Vertrag gehöre zu den Rechtsgeschäften, die wegen ihrer wirtschaftlichen Folgen verhindert werden sollten, da er zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung und zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Wenn dieser Erfolg durch die vorgesehene Art der Verpachtung erreicht werden sollte, so laufe das auf eine Umgehung der Genehmigungspflicht hinaus. Zu der Frage, unter

welchen Voraussetzungen eine Umgehung des Gesetzes anzunehmen sei, führt der Beschluß aus, es sei davon auszugehen, daß jedes Gesetz grundsätzlich Beachtung erheische. Für die Frage der Umgehung komme es vor allem auf den Zweck des Gesetzes an. Soweit das Gesetz nur die Vornahme eines Geschäfts bestimmter Art, nicht aber den rechtlichen oder wirtschaftlichen Erfolg verhindern wolle, sei das diesen Erfolg in zulässiger Weise herbeiführende Rechtsgeschäft gültig. Wenn dagegen das Gesetz ersichtlich die Verhinderung eines bestimmten rechtlichen oder wirtschaftlichen Erfolges bezwecke, so bringe das den Willen des Gesetzgebers hinreichend zum Ausdruck, daß dieser Erfolg auch nicht durch ein an sich zulässiges Rechtsgeschäft herbeigeführt werden dürfe. Eine Gesetzesumgehung liege danach stets vor, wenn dem ausgesprochenen Zweck des Gesetzes in einer dem äußeren Anschein nach zulässigen Weise zuwidergehandelt werde.

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern das Beschwerdegericht von den vorstehenden Rechtsausführungen des Senats abgewichen sein soll. Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß der Pächter bei der langen Dauer des Pachtvertrages, an den die Vertrags-  
teile mindestens 30 Jahre lang gebunden sind (§§ 581 Abs. 2, 567 BGB), eine Rechtsstellung erhält, die in mancher Hinsicht der Stellung eines Eigentümers nahek kommt. Diese Tatsache ist jedoch auch in Verbindung mit dem Kaufangebot unter Gewährung des Darlehens, das im Falle des Verkaufs als Kaufpreisanzahlung behandelt wird, nicht geeignet, eine Abweichung von dem im Beschluß vom 3. Mai 1957 gekennzeichneten Begriff des Umgehungsgeschäfts zu rechtfertigen. Eine rechtlich bindende Verpflichtung zum Abschluß eines Kaufvertrages hat keiner der Vertragsteile übernommen, mag auch die Verpächterin, da sie aus wirtschaftlichen Gründen zur Rückzahlung des Darlehens bis Ende 1962 vermutlich nicht in der Lage sein wird, praktisch zum Verkauf der Besitzung an den Pächter gezwungen sein. Im übrigen ist zu

berücksichtigen, daß es sich um einen anzeigepflichtigen Landpachtvertrag im Sinne des Landpachtgesetzes handelt, dessen Durchführung im Falle einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung oder aus den sonstigen in § 5 Abs. 1 LPG angeführten Gründen im Wege des Beanstandungsverfahrens verhindert werden konnte. Dies war bei dem der Entscheidung vom 3. Mai 1957 zu Grunde liegenden Pachtvertrag nicht der Fall. Seine Durchführung hätte, wenn kein Umgehungsgeschäft vorgelegen hätte, aus dem Gesichtspunkt der unwirtschaftlichen Zerschlagung oder der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht verhindert werden können. Hinzu kommt, daß der in dem Vertrag vom 6. März 1958 vorgesehene Kaufvertrag selbst und auch die Belastung der Besitzung mit einer Grundschuld, soweit die Belastung 7/10 des Einheitswertes der Besitzung übersteigt, der Genehmigung bedürfen (Art. IV Abs. 1, V KRG Nr. 45 in Verbindung mit Art. IV Abs. 10 Buchst. a BrMilRegVO Nr. 84). Diese Genehmigungspflicht konnte durch den Vertrag vom 6. März 1958 nicht umgangen werden. Eine Abweichung von dem Beschluß vom 3. Mai 1957 liegt jedenfalls nicht vor.

Das Beschwerdegericht ist auch von den Beschlüssen des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 8. November 1955 und des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 9. Dezember 1957 nicht abgewichen. Die Rechtsbeschwerde meint zwar, die Begründung dieser Entscheidungen lasse erkennen, daß ein Umgehungsgeschäft immer dann anzunehmen sei, wenn die Vertragsteile nicht diejenige Tatbestandsgestaltung wählen, die zur Erreichung des von ihnen verfolgten Zieles nach den Umständen des Falles und nach der Verkehrsauffassung als angemessen und üblich erscheine. In Wirklichkeit besagen jedoch die angeführten Entscheidungen nichts darüber, wann ein Umgehungsgeschäft anzunehmen ist. Sie behandeln lediglich die Frage, welches Geschäft, wenn eine Umgehung beabsichtigt ist, als das um-

gangene Rechtsgeschäft der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen ist. Eine Abweichung liegt somit entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht vor. Inwieweit das Beschwerdegericht von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 3. Februar 1958 abgewichen sein soll, ist nicht ersichtlich. Die Rechtsausführungen des Oberlandesgerichts Celle decken sich mit der Rechtsauffassung, die der Senat in dem oben erwähnten Beschluß vom 3. Mai 1957 vertreten hat.

3. Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb ohne sachliche Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 42 Abs. 2 LwVG. Eine Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten erübrigte sich, weil die Rechtsbeschwerdegegnerin im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht vertreten ist.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock