

Für das Nachschlagewerk !
Nicht für die Amtliche Sammlung !

2356 026

Gesetz: KRG Nr 45 Art IV
BrMilRegVO Nr 84 Art III

Rechtssatz: Ein Rechtsgeschäft, durch das die Genehmigungspflicht umgangen werden soll, bedarf der Genehmigung, auch wenn es nach Form und Inhalt nicht unter die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte fällt.

Aktenzeichen: V BLw 2/57
Beschluss des BGH vom 3. Mai 1957

AG Gifhorn
OLG Celle

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

1. der Geschwister Margarete und Luise H [REDACTED] in
B [REDACTED], A [REDACTED] F [REDACTED],
2. der Eheleute Adolf und Helene B [REDACTED] in L [REDACTED],
Kreis G [REDACTED],

Antragsteller, zu 2) auch Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführer,

zu 2) vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]
in [REDACTED],

wegen Beanstandung eines Pachtvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 3. Mai 1957
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der landwirtschaftlichen Beisitzer Hesemann und Schädel

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Senats
für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts in
Celle vom 29. Oktober 1956 wird auf Kosten der An-
tragsteller zu 2) zurückgewiesen.

Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerde-
instanz auf 2 100,- DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Landwirt Adolf B. in L. ist Eigentümer des im Grundbuch von L. Band. Blatt. eingetragen Hofes, der jetzt eine Grösse von 42,2036 ha hat. Der Grundbesitz verteilt sich auf 68 Morgen Acker, 32 Morgen Grünland und etwa 50 Morgen kahlgeschlagener Wald. Der Rest entfällt auf Heideland, Wege und Hofstätte. Der Einheitswert beträgt etwa 26 000 DM.

Schon vor dem Jahre 1933 war die Wirtschaft des Hofes rückständig. Unter der Geltung des Reichserbhofgesetzes fand eine Entschuldung statt. Gleichwohl liess sich der Betrieb in der Folgezeit nur durch Veräusserung von Ländereien im Umfang von rund 100 Morgen aufrechterhalten. Dabei verschob sich das Verhältnis zwischen Nutzland und unkultiviertem Land immer mehr zu Ungunsten der Nutzfläche.

Der Landwirt Adolf B. nahm seit langem an der Wirtschaftsführung keinen Anteil mehr. Im Jahre 1941 wurde die Wirtschaftsführung durch einen Treuhänder für die Dauer von 6 Jahren angeordnet. B. erteilte schliesslich seiner Ehefrau Generalvollmacht, die jedoch zur Führung der Wirtschaft ebenfalls nicht in der Lage war.

Frau B. verpachtete am 15. Dezember 1951 den Hof an den Landwirt Friedrich Ha., der das vorhandene Inventar zum Preise von 10 328 DM übernahm und diesen Kaufpreis entrichtete. Das Geld verwendete die Ehefrau B. sofort zur Tilgung von Schulden, so dass sie zur Rückzahlung ausserstande war, als Ha. schon bald darauf von diesem Vertrage zurücktrat.



Frau B[REDACTED] verpachtete den Hof sodann an die Eheleute E[REDACTED]. Auch dieser Pachtvertrag war nicht von langer Dauer, da es zwischen den Vertragsparteien zu Streitigkeiten kam. Zur Zeit ist der Hof an den Landwirt Be[REDACTED] verpachtet.

Auf dem Hof befindet sich jetzt keinerlei lebendes oder totes Inventar. Die Gebäude sind vernachlässigt und reparaturbedürftig.

Die Eheleute B[REDACTED] sind stark verschuldet. Trotz der Landverkäufe hat ihre Verschuldung in den letzten 20 Jahren ständig zugenommen. Im Jahre 1955 wurde die Zwangsversteigerung des Hofes angeordnet. Dieses Verfahren schwebt noch. Schon in den Jahren 1951 und 1953 war die Zwangsversteigerung des Hofes eingeleitet worden, doch haben in beiden Fällen die betreibenden Gläubiger die Aufhebung des Verfahrens vor seiner Durchführung beantragt.

Am 19. April 1951 verkaufte die Ehefrau B[REDACTED] 5 Morgen Land zu einem Kaufpreis von 5 000 DM an den Bauer Br[REDACTED] in L[REDACTED], um auf diese Weise die Zwangsversteigerung des Hofes abzuwenden. Diesem Verträge wurde die Genehmigung versagt, weil er zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Hofes führen würde.

Durch Vertrag vom 9. November 1951 veräusserten die Eheleute B[REDACTED] an den Bauunternehmer La[REDACTED] in B[REDACTED] die zum Hof gehörigen Grundstücke

1. Plan "In den V[REDACTED] S[REDACTED]" Kartenblatt 4 Parzelle 38/1 der Gemarkung L[REDACTED] in Grösse von 2,16 ha,
2. von dem Plan "Am H[REDACTED]" Kartenblatt 4 Parzelle 89/3 der Gemarkung L[REDACTED] ein Teilstück in Grösse von 7,97,26 ha

zu einem Preise von 10 500 DM. Die Landwirtschaftsbehörde versagte diesem Verträge die Genehmigung unter dem Gesichtspunkt der unwirtschaftlichen Zerschlagung, während das Landwirtschaftsgericht den Vertrag genehmigte, weil dem Hofeigentümer durch diesen Verkauf die Möglichkeit einer Sanierung seines Betriebes und der Verhinderung der Zwangsversteigerung gegeben sei. Das Oberlandesgericht Celle hob durch Beschluss vom 26. August 1952 diese Entscheidung auf und versagte dem Kaufvertrag die Genehmigung. Es ging hierbei davon aus, dass es sich bei den verkauften Ländereien zwar um Heide bzw. ehemalige Waldflächen handle, die 5 km von der Hofstelle entfernt lägen, dass diese jedoch kultiviert oder wiederaufgeforstet werden könnten und so zur notwendigen Landreserve des durch Veräusserungen bereits um ein Drittel verkleinerten Hofes gehörten. Das Oberlandesgericht gab ferner der Überzeugung Ausdruck, dass durch die Veräusserung keine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Hofes herbeigeführt und der seit Jahren anhaltende Verfall nicht mehr aufgehalten werden könne, da die Schuldenlast unaufhaltsam angestiegen sei, der Eigentümer sich um nichts mehr kümmere und seine Ehefrau unfähig sei, dem Verfall Einhalt zu gebieten und für eine vernünftige Wirtschaftsführung zu sorgen. Darüber hinaus hat das Oberlandesgericht dem Kaufvertrag auch deshalb die Genehmigung versagt, weil er zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

Der erkennende Senat hat die Rechtsbeschwerde der Vertragsparteien durch Beschluss vom 27. Januar 1953 zurückgewiesen. Er ist u.a. dem Oberlandesgericht darin beigetreten, dass den 32 Morgen "Am H [REDACTED]", die früher mit Wald bestanden gewesen seien, nach ihrer Aufforstung erhebliche Bedeutung für die Hofeswirtschaft zukomme, da Waldflächen die Deckung des eigenen Holzbedarfs ermöglichten und eine finanzielle Reserve darstell-

ten, auf die in Krisenzeiten und bei grösserem Geldbedarf zurückgegriffen werden könne. Der erkennende Senat hat ferner die Auffassung des Oberlandesgerichts geteilt, dass durch den Verkauf der Parzellen eine Sanierung des Hofes nicht zu erreichen sei und die Durchführung des Vertrages auch zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

Nunmehr wollen die Eheleute B. [REDACTED] die Grundstücke "Am H. [REDACTED]", die nicht Gegenstand des mit dem Landwirt Be. [REDACTED] geschlossenen Pachtvertrages sind, in kleinen Parzellen langfristig unter Vorauszahlung der gesamten Pacht an einzelne Interessenten, die nicht Landwirte sind, verpachten. Auf diese Weise hoffen sie, etwa 20 000 DM aufzubringen, mit denen sie ihre dringendsten Schulden bezahlen wollen. Die Interessenten verfügen über Bargeld und haben den Pachtzins zum Teil schon hinterlegt. Einige Pachtverträge sind bereits geschlossen, jedoch von der unteren Landwirtschaftsbehörde beanstandet worden.

So haben die Eheleute B. [REDACTED] am 15. März 1956 mit den Geschwistern Margarete und Luise H. [REDACTED] einen als Pachtvertrag bezeichneten Vertrag geschlossen, durch den sie Teilstücke des Grundbesitzes "Am H. [REDACTED]" in Grösse von rund 7 500 qm für die Dauer von 35 Jahren, d.h. bis zum 25. Februar 1991, zu einem für die ganze Zeit im voraus zu entrichtenden Pachtzins von 2 100 DM verpachten. Die mit dem Grundbesitz verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben sollen die Pächter tragen, denen das Recht eingeräumt wird, auf dem gepachteten Grundbesitz auf ihre Kosten Bauten und Anpflanzungen zu errichten. Die Bauten und Anlagen bleiben nach dem Vertrage Eigentum der Pächter, soweit sie nicht mit dem Grund und Boden fest verbunden werden. Den Pächtern ist ferner das Recht zur Unterverpachtung eingeräumt. Im Falle des Todes der

Verpächter treten ihre Rechtsnachfolger in die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrage ein. Nach Ablauf der Pachtzeit soll sich der Pachtvertrag jeweils um ein Jahr verlängern, wenn er nicht mit dreimonatiger Frist gekündigt wird. Die Pächter sind verpflichtet, im Einvernehmen mit den anderen Pächtern Privatwege anzulegen und diese instandzuhalten. Nach Ablauf der Pachtzeit haben die Verpächter den Pächtern zwei Drittel des Tageswertes für die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Einbauten zu erstatten. Zu den Einbauten sollen auch die Verbesserungen des Bodens und die Anpflanzungen zählen. Zur Sicherung aller den Pächtern gegen die Verpächter zustehenden Gegenforderungen ist die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von 2 000 DM auf dem Grundbesitz der Eheleute B [REDACTED] [REDACTED] vorgesehen. Ausserdem soll den Pächtern ein Vorkaufsrecht an dem Pachtgegenstand bestellt werden.

Die Geschwister Margarete und Luise H [REDACTED] sind in B [REDACTED] berufstätig. Sie sind keine Landwirte.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat diesen ihr angezeigten Vertrag beanstandet, weil seine Durchführung die ordnungsmässige Bewirtschaftung des Grundstücks gefährden, eine schädliche Aufteilung des Betriebes zur Folge haben und auch zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

Die Antragsteller haben gerichtliche Entscheidung beantragt und vorgebracht: Die verpachteten Grundstücke seien Ödflächen und danach keine landwirtschaftlichen Grundstücke, sie seien auch nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet, vielmehr wollten die Pächter lediglich den Besitz an dem Grund und Boden haben, um sich dort über das Wochenende zu erholen. Die Verpachtung der Heidegrund-

stücke erfolge auch zu dem Zwecke, die Gläubiger der Eheleute B. zu befriedigen und die Zwangsversteigerung des Hofes abzuwenden.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht haben die Geschwister H. durch ihren Vertreter erklärt, die Absicht zu haben, die gepachtete Parzelle aufzuforsten und auch Kirschbäume anzupflanzen.

Das Amtsgericht hat den Pachtvertrag aufgehoben. Es hat angenommen, dass es sich um einen Landpachtvertrag handle, da eine land- bzw. fortwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt sei. In Übereinstimmung mit der Landwirtschaftsbehörde hat es in der Verpachtung eine unwirtschaftliche Aufteilung des Hofes und wegen deren langer Dauer praktisch einen Verkauf der Fläche an die Pächter gesehen, wie er durch den Beschluss des Oberlandesgerichts Celle vom 26. August 1952 ausdrücklich nicht genehmigt worden sei. Das Amtsgericht hat ferner auf die weitere Verschlechterung der Verhältnisse des Hofes hingewiesen und die in dem früheren Verfahren getroffene Feststellung des Oberlandesgerichts Celle als gerechtfertigt angesehen, dass nur die Veräußerung des Hofes an einen tüchtigen und wirtschaftlich leistungsfähigen Landwirt zu dem dringend erforderlichen Wiederaufbau der Wirtschaft führen könne und ein solcher Eigentumswechsel über kurz oder lang zwangsläufig eintreten werde, so dass im Hinblick hierauf die Abveräußerung der langjährig verpachteten, durchaus kulturfähigen Fläche nicht verantwortet werden könne.

Noch am Tage der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht haben die Geschwister H. die im Termin abgegebene Erklärung ihres Vertreters über die Absicht der Aufforstung und Anpflanzung von Kirschbäu-

men widerrufen und erklärt, sie wollten das Pachtland lediglich zu ihrer Erholung als Liegewiese und dergleichen benutzen, dagegen hätten sie nicht die Absicht, das Grundstück landwirtschaftlich zu nutzen oder aufzuforsten.

Das Beschwerdegericht hat die sofortige Beschwerde der Antragsteller zu 2) mit der Massgabe zurückgewiesen, dass die Genehmigung des Vertrages vom 15. März 1956 versagt wird.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde der Antragsteller zu 2), mit der sie die Feststellung begehren, dass der Pachtvertrag vom 15. März 1956 nicht zu beanstanden ist, und hilfsweise die Genehmigung dieses Vertrages erstreben.

II.

Das Beschwerdegericht hat auf Grund der Erklärung der Geschwister H. [REDACTED] vom 25. Mai 1956 und der Angabe der Antragsteller in dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung, die Grundstücke sollten weder zum Zwecke der Erzeugung pflanzlicher Erzeugnisse noch zur Tierhaltung pachtweise erworben werden, sondern den Pächtern zur Erholung am Wochenende dienen, die Überzeugung gewonnen, dass es sich bei dem Vertrag vom 15. März 1956 nicht um einen Landpachtvertrag im Sinne des Landpachtgesetzes handelt, zumal da der Vertrag nichts über eine landwirtschaftliche Nutzung enthalte und § 6 erkennen lasse, dass die Pächter auf dem Grundstück ein Wochenendhaus zu errichten beabsichtigen, wonach auch kein erwerbsmässiger Garten- und Obstbau in Betracht komme. Das Oberlandesgericht

hat deshalb die Anzeigepflicht des Vertrages nach dem Landpachtgesetz verneint.

Das Beschwerdegericht hat aus dem früheren Bestreben der Eheleute B. [REDACTED], Ländereien des Hofes und darunter auch etwa 30 Morgen des Planes "Am H. [REDACTED]" zu veräußern, in Verbindung mit den bereits über dieses Gelände geschlossenen und noch beabsichtigten Verträgen gefolgert, dass die Form der Verpachtung in kleinen Parzellen auf 35 Jahre unter Vorauszahlung des gesamten auf diese Zeit entfallenden Pachtzinses nur gewählt sei, um eine Veräußerung dieses Landes zu umgehen. Denn den Eheleuten B. [REDACTED] sei auf Grund des Verfahrens, das die Genehmigung des Kaufvertrages vom 9. November 1951 zum Gegenstand gehabt habe, bekannt gewesen, dass die Genehmigung zur Veräußerung dieses Planes an einen Nichtlandwirt nicht zu erreichen sei. Es hat darauf hingewiesen, dass der vor auszuhaltende Pachtzins dem vollen Verkaufswert der 3 Morgen Ödland entspreche. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts kommt diese Art der Verpachtung in ihren tatsächlichen Auswirkungen einer Veräußerung gleich. Hierzu hat es ausgeführt: Die Verpächter verlieren die tatsächliche Verfügungsbefugnis über das Grundstück in stärkerem und umfassenderem Masse als bei der Bestellung eines Nießbrauchs, der mit dem Tode des Berechtigten erlöschen würde, während die Rechte des Pächters auf seine Erben übergingen. Die Pachtverträge bänden die Eheleute B. [REDACTED] für mindestens 30 Jahre. Das verpachtete Land würde also für eine Generation aus dem Verband des landwirtschaftlichen Betriebes ausscheiden. Danach solle mittels der Pachtverträge dasselbe erreicht werden wie mit einer Veräußerung oder Nießbrauchsbestellung und durch die gewählte Vertragsform das Genehmigungserfordernis einer Veräußerung oder Nießbrauchsbestellung vermieden werden. Ein an sich

7

10 5

genehmigungsfreies Geschäft werde jedoch dann genehmigungspflichtig, wenn es ein Umgehungsgeschäft darstelle. Es entspreche allgemeiner Rechtsüberzeugung, dass an sich gültige Rechtsgeschäfte, die zur Umgehung eines genehmigungspflichtigen Geschäfts abgeschlossen würden, zum mindesten dem Gesetz gegenüber als rechtsunwirksam bzw. genehmigungspflichtig zu behandeln seien, dessen Umgehung sie bezweckten. Diese Rechtsüberzeugung sei in einer Reihe gesetzlicher Bestimmungen ausdrücklich niedergelegt. Aber auch beim Fehlen solcher gesetzlichen Bestimmungen führe eine sinngemäße Anwendung des Gesetzes, das umgangen werden solle, zu demselben Ergebnis. Das Rechtsgeschäft sei in der Art, in der es abgeschlossen sei, gültig. Hinsichtlich der erforderlichen Genehmigung sei es jedoch so zu behandeln, wie das Rechtsgeschäft zu behandeln wäre, dessen Umgehung beabsichtigt sei. Das Rechtsgeschäft sei also nicht nichtig, sondern wie das Rechtsgeschäft, das umgangen werden solle (hier die Veräußerung oder Niessbrauchbestellung) genehmigungspflichtig. Der Vertrag vom 15. März 1956 sei danach nicht nach den §§ 134, 138 BGB nichtig, stelle aber seinem Wesen nach eine Veräußerung oder mindestens eine Niessbrauchbestellung dar und bedürfe daher der Genehmigung nach Art IV KRG Nr 45 und Art III BrMilRegVO Nr. 84.

Das Oberlandesgericht hat auf seine Entscheidung und die des erkennenden Senats in dem Verfahren betreffend die Veräußerung des Planes H [REDACTED] an den Bauunternehmer I [REDACTED] und die in diesen Beschlüssen für die Versagung der Genehmigung angeführten Gründe verwiesen, die in vollem Umfang fortbeständen. Es hat weiter ausgeführt: Die Fläche "Am Heidgraben" sei zur landwirtschaftlichen Kultivierung geeignet. Ein tüchtiger Landwirt würde diese

oder doch die Aufforstung mindestens nach und nach in Angriff nehmen. Die Verpachtung auf 35 Jahre würde also zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Hofes führen und zudem dessen seit Jahren anhaltenden Verfall nicht aufhalten können. Ausserdem würde der Vertrag eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zur Folge haben, da die Pächter keine Landwirte seien.

Die Rechtsbeschwerde wendet sich nicht gegen die Annahme des Oberlandesgerichts, dass es sich bei dem Vertrage vom 15. März 1956 nicht um einen anzeigepflichtigen Landpachtvertrag handle. Hinsichtlich dieser Würdigung des Sachverhalts ist denn auch ein Rechtsirrtum nicht ersichtlich.

Sie greift dagegen die Ansicht des Beschwerdegerichts an, dass dieser Vertrag eine Umgehung des nicht genehmigten Kaufvertrages darstelle, und meint, eine Gesetzesbestimmung, welche die Umgehung eines nichtigen Geschäfts durch ein anderes, zulässiges Rechtsgeschäft verbiete, gebe es nicht. Nach ihrer Auffassung können Rechtsformen zu beliebigen Zwecken, die mit ihnen erreichbar sind, auch verwendet werden und lässt sich aus der Tatsache, dass der Gesetzgeber in besonderen Fällen Umgehungsgeschäfte verboten hat, kein allgemeiner Rechtsgrundsatz dieses Inhalts herleiten. Die Rechtsbeschwerde verneint eine Umgehung auch deshalb, weil durch die Verpachtung auf die Dauer von 35 Jahren nicht derselbe wirtschaftliche Erfolg erzielt werde wie durch einen Verkauf; denn wenn auch das Heideödland während der Pachtzeit in tatsächlicher Hinsicht der Verfügungsgewalt der Verpächter entzogen werde, so blieben diese doch Eigentümer des Landes und erlangten mit der Beendigung des Pachtverhältnisses wieder die volle tatsächliche und rechtliche Verfügungsgewalt über die Parzellen.

Die Rechtsbeschwerde hält ferner die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts im vorliegenden Falle nicht für gegeben, weil der Vertrag vom 15. März 1956 - auch nach Ansicht des Oberlandesgerichts - nicht zu den nach § 3 LPG anzeigepflichtigen Verträgen gehöre, und folgert daraus, dass sich dieses von Anfang an nicht mit dieser Sache hätte befassen dürfen, sondern jede Tätigkeit selbst dann hätte ablehnen müssen, wenn es eine unzulässige Umgehung für gegeben erachtet habe. Die Rechtsbeschwerde meint, es wäre gegebenenfalls Sache der Vertragsparteien gewesen, die Nichtigkeit des Vertrages in einem besonderen Verfahren feststellen zu lassen, wenn sie hieran Interesse gehabt hätten.

Diesen Rügen war der Erfolg zu versagen.

Das Beschwerdegericht hat ohne Rechtsirrtum den Vertrag vom 15. März 1956 als genehmigungspflichtig angesehen. Es handelt sich hier zwar nicht um eines der in Art IV KRG Nr 45 und Art III BrMilRegVO Nr 84 bezeichneten Rechtsgeschäfte. Ebensowenig liegt ein Landpachtvertrag im Sinne des Landpachtgesetzes vom 25. Juni 1952 vor. Der Vertrag vom 15. März 1956 stellt sich vielmehr nach Inhalt und Zweck als ein den Vorschriften über den Verkehr mit land- und fortwirtschaftlichen Grundstücken nicht unterliegender Grundstückspachtvertrag nach bürgerlichem Recht dar, dessen Bedingungen jedoch von der bei solchen Rechtsgeschäften üblichen Ausgestaltung weitgehend abweichen. Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, dass die Vertragsparteien im Rahmen der §§ 134, 138 BGB in der Gestaltung des Vertrages frei waren und sich zur Erreichung des mit dem Vertrage verfolgten Zweckes nach ihrem Belieben der Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rechts be-

dienen konnten. Eine Nichtigkeit des Vertrages auf Grund der §§ 134, 138 BGB hat das Beschwerdegericht mit Recht verneint. Denn Art IV KRG Nr 45 und Art III BrMilRegV Nr 84 enthalten kein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB, sondern unterwerfen lediglich zur Sicherung der Volksernährung, also im öffentlichen Interesse, bestimmte Rechtsgeschäfte einer Genehmigungspflicht und machen ihre Wirksamkeit von der Erteilung der Genehmigung abhängig. Der Vertrag ist auch nicht etwa nach Inhalt, Beweggrund und Zweck sittenwidrig, so dass seiner Wirksamkeit auch nicht § 138 BGB entgegensteht. Der Rechtsbeschwerde ist ferner darin beizupflichten, dass der Vertrag in seinen Auswirkungen einem Grundstücksveräußerungsvertrage nicht schlechthin gleichkommt. Andererseits ist nicht zu verkennen, dass die Parteien bestrebt gewesen sind, im wirtschaftlichen Ergebnis einem Kaufvertrage so nahe wie möglich zu kommen. Dafür sprechen vor allem die ungewöhnlich lange Dauer des Pachtverhältnisses, die Vorauszahlung des Pachtzinses für die ganze Vertragszeit, die Übereinstimmung des Pachtzinses mit dem gegenwärtigen Verkaufswert der Parzellen und die weitgehenden Rechte der Pächter hinsichtlich der Bebauung und sonstigen Ausgestaltung des Grundstücks unter Ausschluss eines Widerspruchsrechts der Verpächter. Der Pachtvertrag schränkt zudem, wie das Beschwerdegericht zutreffend dargelegt hat, die tatsächliche Verfügungsbefugnis der Verpächter in stärkerem Masse ein, als es bei Bestellung eines Niessbrauchs der Fall sein würde. Eine weitere Folge des Vertrages würde sein, dass die verpachteten Parzellen für mindestens 30 Jahre aus dem Verband des landwirtschaftlichen Betriebes des Hofeigentümers ausscheiden und während dieser Zeit von den Pächtern, die keine Landwirte sind, weder land- noch fortwirtschaftlich genutzt werden würden. Die Ländereien

"Am H [REDACTED]" haben aber nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts für die Hofeswirtschaft erhebliche Bedeutung, da sie, soweit sie nicht kultiviert werden, auf jeden Fall wieder aufgeforstet werden können und ein tüchtiger Hofeigentümer diese Massnahmen mindestens nach und nach treffen würde. In diesem Sinne hat sich das Oberlandesgericht bereits in dem früheren Verfahren in seinem Beschluss vom 26. August 1952 ausgesprochen. Der erkennende Senat ist ihm darin in seiner Entscheidung vom 27. Januar 1953 beigetreten. Die Wiederaufforstung des Geländes "Am Heidgraben" würde aber auf Jahrzehnte hinaus hintangehalten werden, wenn diese Grundstücke in der von den Verpächtern vorgesehenen Weise dem landwirtschaftlichen Betrieb entzogen würden. Danach bestehen gegen die Ansicht des Beschwerdegerichts, der Pachtvertrag würde auf eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Hofes hinauslaufen, keine rechtlichen Bedenken. Das gilt auch für die von dem Oberlandesgericht angenommene ungesunde Verteilung der Bodennutzung, die es zutreffend daraus hergeleitet hat, dass Parzellen, die für die Hofeswirtschaft von erheblichem Wert sind, auf lange Zeit Nichtlandwirten zu land- und forstwirtschaftsfremden Zwecken überlassen werden sollen. Die Rechtsbeschwerde kann dem auch nicht mit dem Hinweis darauf wirksam begegnen, dass die Ländereien "Am Heidgraben" dem Hofe zur Zeit keinen Nutzen brächten, durch ihre Verpachtung einen solchen aber abwerfen und in weiterer Zukunft der Hofwirtschaft wieder zur Verfügung stehen und von Nutzen sein würden. Wenn dies an sich auch richtig ist, so bleibt doch bestehen, dass die Parzellen dem Hof für lange Zeit hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit zu der bei der Lage des Betriebes gebotenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würden und sich dies auf eine sachgemässe Bewirtschaftung des ganzen Anwesens

höchst nachteilig auswirken würde. Demgegenüber kann auch nicht ins Gewicht fallen, dass die Verpächter, wenn die beabsichtigte Verpachtung dieser Ländereien nicht gelingt, die Zwangsversteigerung des Hofes möglicherweise nicht werden abwenden können. Unerheblich ist ferner, ob der Pächter Be [REDACTED], wie die Rechtsbeschwerde behauptet, ein tüchtiger Landwirt ist; denn die Grundstücke "Am H [REDACTED] [REDACTED]" sind nicht Gegenstand des mit ihm geschlossenen Pachtvertrages, so dass er auf ihre Bewirtschaftung gerade keinen Einfluss zu nehmen vermag. Nach alledem liegen also Gründe vor, die im Falle der Veräusserung der Parzellen oder der Bestellung eines Niessbrauchs an ihnen zur Versagung der Genehmigung führen müssten.

Nach Ansicht der Rechtsbeschwerde soll der Vertrag vom 15. März 1956 gleichwohl keiner Genehmigung bedürfen, weil er nicht zu den nach dem Grundstücksverkehrsrecht genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften zähle und einer Rechtsform entspreche, deren sich die Vertragsparteien zur Erreichung ihrer Zwecke hätten bedienen dürfen, so dass entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts von einer Gesetzesumgehung keine Rede sein könne. Wenn diese Auffassung richtig wäre, so würde das bedeuten, dass zwar eine Veräusserung oder Niessbrauchsbestellung verhindert werden könnte, aber die wirtschaftlichen Folgen, derentwegen diesen Rechtsgeschäften die Genehmigung zu versagen wäre, sich auf andere Weise doch herbeiführen liessen. In Rechtsprechung und Schrifttum herrscht weitgehend Übereinstimmung darin, dass die Genehmigungspflicht im Verkehr mit land- und fortwirtschaftlichen Grundstücken nicht umgangen werden darf. Diesen Standpunkt hat auch der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 9. Juli 1956 (V BILw 2/56, BGHZ 21, 221 = RechtdLandw 1956, 247 = NJW 1956, 1637)

eingegenommen. An ihm ist festzuhalten. Es kann sich danach nur fragen, unter welchen Voraussetzungen eine Umgehung des Gesetzes anzunehmen ist. Der Ansicht der Rechtsbeschwerde, eine solche könne nur dann beachtlich sein, wenn sie ausdrücklich verboten sei, kann nicht beigetreten werden. Es ist zwar richtig, dass das geschriebene Recht keinen Rechtssatz enthält, durch den eine Gesetzesumgehung allgemein verboten wird, dass vielmehr nur einzelne Gesetze Vorschriften für den Fall einer Gesetzesumgehung enthalten (vgl. z.B. § 2 der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936, RGBl I, 955; § 75 d HGB; § 6 des Gesetzes betreffend die Abzahlungsgeschäfte vom 16. Mai 1894, RGBl 450; § 6 des Steueranpassungsgesetzes vom 16. Oktober 1934, RGBl I 925). Daraus lässt sich indessen nicht herleiten, dass nur in diesen besonders geregelten Fällen das Gesetz nicht umgangen werden darf, vielmehr ist davon auszugehen, dass jedes Gesetz grundsätzlich Beachtung erheischt. Für die Frage der Zulässigkeit der Umgehung wird es vor allem auf den Zweck des Gesetzes ankommen. Soweit das Gesetz nur die Vornahme eines Geschäfts bestimmter Art, nicht aber den rechtlichen oder wirtschaftlichen Erfolg verhindern will, ist das diesen Erfolg in zulässiger Weise herbeiführende Rechtsgeschäft gültig (Palandt, BGB 15. Aufl § 134 Anm 4; BGB RGRK 10. Aufl § 134 Anm 1, Seite 257). Bezweckt das Gesetz hingegen ersichtlich die Verhinderung eines bestimmten rechtlichen oder wirtschaftlichen Erfolges, so bringt das den Willen des Gesetzgebers hinreichend zum Ausdruck, dass dieser Erfolg auch nicht durch ein an sich zulässiges Rechtsgeschäft herbeigeführt werden darf. Mit Enneccerus-Nipperdey (Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, § 190 Fussnote 40) wird sich sagen lassen, dass eine Gesetzesumgehung stets dann vorliegt, wenn dem ausgesprochenen Zweck des Gesetzes in

einer dem äusseren Anschein nach zulässigen Weise zuwidergehandelt wird (vgl auch Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts, I. Band Allgemeiner Teil, Seite 158). Das trifft im vorliegenden Falle zu.

KRG

Art IV/Nr 45 und Art III BrMilRegVO Nr 84 sollen, wie schon gesagt, der Sicherung der Volksernährung, d.h. jetzt der Erzielung eines möglichst grossen Ertrages dienen. Um dies zu erreichen, unterwirft das Gesetz den Grundstückseigentümer einer Verfügungsbeschränkung, indem es die Wirksamkeit bestimmter Rechtsgeschäfte von einer Genehmigung abhängig macht. Das Gesetz überlässt die Entscheidung über diese aber nicht dem Ermessen der für sie zuständigen Stelle, vielmehr stellt es bestimmte Tatbestände auf, deren Erfüllung Voraussetzung für die Versagung der Genehmigung ist. Damit werden die Rechtsgeschäfte eindeutig gekennzeichnet, die wegen ihrer agrarpolitisch nicht tragbar erscheinenden Auswirkungen, also aus wirtschaftlichen Gründen, unterbunden werden sollen. Der Zweck des Gesetzes ist damit zweifelsfrei gekennzeichnet. Zu den Rechtsgeschäften, die wegen ihrer wirtschaftlichen Folgen verhindert werden sollen, gehören u.a. auch diejenigen, die zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Grundbesitzes oder zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würden. Gerade diese Folgen würden aber nach dem oben Gesagten bei Durchführung des Pachtvertrages vom 15. März 1956 eintreten. Ohne Rechtsirrtum hat danach das Beschwerdegericht eine Gesetzesumgehung angenommen.

Auch hinsichtlich der rechtlichen Folgen der Gesetzesumgehung ist dem Oberlandesgericht beizupflichten. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat sich in seinem

Beschluss vom 8. November 1955 (NJW 1956, 1639 DNotZ 1956, 189) dahin ausgesprochen, dass im Falle der Gesetzesumgehung diejenige Tatbestandsgestaltung zu unterstellen ist, die zur Erreichung des von den Geschäftspartnern verfolgten Ziels nach den Umständen des Falles und nach der Verkehrsauffassung als angemessen und üblich erscheint, und die von den Parteien gewählte Gestaltungsform als missbräuchlich, als rechtsgeschäftlicher Schleichweg zu verwerfen ist. Diese Auffassung entspricht der in § 6 des Steueranpassungsgesetzes getroffenen Regelung. Dort ist vorgeschrieben, dass durch Missbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rechts die Steuerpflicht nicht umgangen oder gemindert werden kann und, wenn ein Missbrauch vorliegt, die Steuern so zu erheben sind, wie sie bei einer den wirtschaftlichen Vorgängen, Tatsachen und Verhältnissen angemessenen rechtlichen Gestaltung zu erheben wären. Nach diesen ebenfalls im öffentlichen Interesse erlassenen Vorschriften wird also die missbräuchlich getroffene Massnahme steuerlich so behandelt, wie sie ohne Missbrauch der Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rechts zu behandeln gewesen wäre. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, einer Umgehung der Steuergesetze wirksam entgegenzutreten. Da die hier in Rede stehende Genehmigungspflicht ebenfalls einem öffentlichen Interesse dienen soll, liegt es nahe und bestehen keine Bedenken, die Umgehung dieser Pflicht entsprechend der Regelung in § 6 StAnpG zu behandeln. Es ist danach nicht zu beanstanden, dass das Beschwerdegericht den Vertrag vom 15. März 1956 als genehmigungspflichtig angesehen hat. Aus der Genehmigungspflicht folgt die Zuständigkeit der Landwirtschaftsbehörde und des Landwirtschaftsgerichts.

Nach dem oben Gesagten hat das Beschwerdegericht ohne Rechtsirrtum angenommen, dass der Vertrag vom 15. März 1956 zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Hofes und einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, einer Veräusserung oder Niessbrauchsbestellung danach die Genehmigung versagt werden müsste. Die Versagung der Genehmigung ist mithin zu Recht erfolgt. Die Rechtsbeschwerde musste deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44 LwVG. Eine Entscheidung über die aussergerichtlichen Kosten nach § 45 LwVG erübrigte sich, da die Pächterinnen sich an dem Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt haben und ihnen daher aussergerichtliche Kosten nicht erwachsen sein können.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock