

BUNDESGERICHTSHOF

V_BLw 4/69

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung der Veräußerung eines
Waldgutes nach den Urkunden vom 11., 14. und
18. Februar 1964 - UR Nr. 394/64 und 454 des Notars
G[REDACTED] in B[REDACTED]-K[REDACTED] und UR Nr. 66/64 des
Notars Hans L[REDACTED] in D[REDACTED]-H[REDACTED].

Beteiligte:

1. Rechtsanwalt Dr. Hans Br[REDACTED] in D[REDACTED]-
H[REDACTED], W[REDACTED]straße [REDACTED],

Käufer, Antragsteller und Rechtsbeschwerde-
führer,

2. Dipl.-Kaufmann Stephan Freiherr von S[REDACTED],
T[REDACTED], O[REDACTED]llee [REDACTED],

Verkäufer,

3. die Bezirksregierung in Ko[REDACTED],

Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED], Ka[REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 12. Juni 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lindemann und Vogt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1) wird der Beschluß des 3. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat - des Oberlandesgerichts Koblenz vom 19. Dezember 1968 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 700 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Wegen des Sachverhalts wird auf den Beschluß des Senats vom 28. Oktober 1965 - V BLw 19/65 - (BGHZ 44, 202 ff = RdL 1966, 17 ff) verwiesen, durch den auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3) der in den eingangs aufgeführten Urkunden vereinbarten Ver-

- 3 -

äußerung des Waldguts an den Beteiligten zu 1) die Genehmigung versagt wurde. Nach Erlaß dieser Entscheidung hat der Beteiligte zu 2) das Waldgut am 17. Dezember 1965 an das Land R[REDACTED]-P[REDACTED] verkauft. Das Land ist am 21. Januar 1966 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Das Bundesverfassungsgericht hat die Entscheidung des Senats vom 28. Oktober 1965 durch Beschluß vom 11. April 1967 - 1 BvR 728/65 - aufgehoben und die Sache an den Bundesgerichtshof zurückverwiesen.

Der Bundesgerichtshof hat durch Beschluß vom 4. Oktober 1967 - V BLw 14/67 - den Beschluß des Oberlandesgerichts vom 30. März 1965 insoweit aufgehoben, als es die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3) zurückgewiesen hat, und in diesem Umfang die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen. Daraufhin hat das Oberlandesgericht den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts vom 9. September 1964 teilweise abgeändert und den Antrag des Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung als unzulässig zurückgewiesen.

Hiergegen wendet sich der Beteiligte zu 1) mit der - vom Oberlandesgericht zugelassenen - Rechtsbeschwerde, mit der er sein bisheriges Begehren weiterverfolgt. Die Beteiligte zu 3) bittet, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, der Antrag auf Erteilung der Genehmigung sei nicht zulässig; ihm fehle das Rechtsschutzbedürfnis, weil wegen der



inzwischen erfolgten Eintragung des Landes R[REDACTED]-P[REDACTED] als Eigentümer des Waldguts die Auflassung an den Antragsteller nicht mehr vollzogen werden könne. Der Bundesgerichtshof habe im Beschluß vom 4. Oktober 1967 nicht das Rechtsschutzbedürfnis unter diesem Gesichtspunkt geprüft und stillschweigend bejaht. Zur Berücksichtigung der erst am 21. Januar 1966 eingetretenen Eigentumsänderung sei das Rechtsbeschwerdegericht nicht befugt gewesen, ihm habe insbesondere auch die Löschung der für den Erstbeteiligten bis dahin eingetragenen Vormerkung nicht bekannt sein können. Die Eintragung des Landes R[REDACTED]-P[REDACTED] im Grundbuch sei auch nicht "offenkundig" unrichtig. Selbst wenn das Land, wie der Erstbeteiligte offenbar meine, beim Erwerb des Waldguts sittenwidrig gehandelt habe, sei das vom Zweitbeteiligten mit dem Land geschlossene Rechtsgeschäft nicht schon nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig; es seien keine Anhaltspunkte für ein sittenwidriges Handeln des Veräußerers ersichtlich.

Da die Veräußerung des Grundbesitzes durch den Zweitbeteiligten an den Erstbeteiligten nicht mehr möglich sei, könnte "die beantragte Genehmigung keine unmittelbaren Rechtswirkungen" mehr entfalten. Das Rechtsschutzbedürfnis sei nicht schon dann gegeben, wenn die Beteiligten eine Entscheidung der Frage, ob die Voraussetzungen der Genehmigung vorgelegen haben, etwa im Hinblick auf Schadensersatzprozesse irgendwelcher Art wünschten. Das könnte Gegenstand einer Feststellungsklage sein; eine solche gebe es aber im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 9 GrdstVG nicht. Ebenso ließen die materiell-rechtlichen Vorschriften des Grundstückverkehrsgesetzes eine Entschei-

dung über die Genehmigung nicht mehr zu, wenn der Vertrag nicht mehr die beabsichtigten Rechtswirkungen entfalten könne. Sinn und Zweck des Grundstücksverkehrsgesetzes sei es, bestimmte sozialschädliche Veräußerungen von Grundstücken zu verhindern. Da die beabsichtigte Veräußerung des Waldguts an den Antragsteller nicht mehr möglich sei, brauche und könne sie durch das Grundstücksverkehrsgesetz nicht mehr verhindert werden.

B) Die Rechtsbeschwerde führt aus, das Rechtsschutzbedürfnis sei zu bejahen. Nach dem bisherigen Stand des Verfahrens sei nicht zweifelhaft, daß der Kaufvertrag bei Beachtung des Grundgesetzes genehmigt werden müsse und damit der Vertrag von Anfang an gültig sei. Daraus ergäben sich für den Erstbeteiligten Ansprüche verschiedenster Art: gegen von Schorlemer aus dem Kaufvertrag, gegen das Land R[REDACTED]-P[REDACTED] beispielsweise aus §§ 826, 985 BGB; notfalls gegen die Bundesrepublik Deutschland nach § 839 Abs. 1 BGB. Diese Ansprüche könnten nicht geltend gemacht werden, wenn die Genehmigung zum Kaufvertrag nicht erteilt werde und deshalb der Kaufvertrag mit dem Zweitbeteiligten nichtig sei.

Die Tatsache, daß das Waldgut am 17. Dezember 1965 an das Land R[REDACTED]-P[REDACTED] veräußert worden sei, sei bereits im Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 4. Oktober 1967 Seite 3 festgestellt worden. Wenn diese Tatsache für das Verfahren rechtserheblich gewesen wäre, hätten die damit verbundenen rechtlichen Folgerungen gezogen werden müssen.

Das Beschwerdegericht habe unzulässigerweise für sich die Zuständigkeit in Anspruch genommen, über zivilrechtliche Ansprüche zu entscheiden. Dem Hinweis des Erstbeteiligten, daß der Verkauf des Zweitbeteiligten an das Land R[REDACTED]-P[REDACTED] nichtig und dementsprechend das Grundbuch unrichtig sei, sei das Oberlandesgericht mit der Bemerkung begegnet, es seien "keine Anhaltspunkte für ein sittenwidriges Verhalten des Veräußerers ersichtlich".

Ferner habe das Beschwerdegericht mit seiner Erwägung, eine offensichtliche Unrichtigkeit des Grundbuchs komme nicht in Betracht, zumal bisher noch kein Widerspruch im Grundbuch eingetragen sei, seine Zuständigkeit ebenfalls überschritten. Weiterhin sei die vom Oberlandesgericht geäußerte Ansicht, die beantragte Genehmigung vermöchte keine unmittelbaren Rechtswirkungen mehr zu entfalten, unverständlich. Die unmittelbare Rechtswirkung des Vertrags bestehe darin, daß der Erstbeteiligte gegen den Verkäufer auf Erfüllung klagen könne; es werde sich erst dann herausstellen, ob er zur Erfüllung des Vertrages in der Lage sei oder nicht. Gegebenenfalls bestehe die unmittelbare Rechtswirkung darin, daß der Erstbeteiligte auch gegen das Land R[REDACTED]-P[REDACTED] auf Herausgabe des Waldes klagen könne, weil der Kauf nichtig sei, oder daß der Erstbeteiligte Ansprüche aus § 839 Abs. 1 BGB gegen die Bundesrepublik geltend machen könne.

Im übrigen gehe die Erörterung des Oberlandesgerichts über die Zulässigkeit einer Feststellungsklage ins Leere, da der Erstbeteiligte eine solche Klage nicht erhoben habe. Schließlich könne er entgegen der vom Ober-

landesgericht geäußerten Ansicht eine schlüssige auf Schadensersatz gerichtete Klage beim ordentlichen Gericht solange nicht erheben, wie nicht die Genehmigung zu seinem Kauf des Waldguts erteilt sei.

C) Die Rechtsbeschwerde hat Erfolg.

Das Oberlandesgericht hat die Rechtsbeschwerde im Hinblick auf die Frage des Rechtsschutzbedürfnisses und auf "die wirtschaftliche Bedeutung der Sache" zugelassen (§ 24 Abs. 1 LwVG). Der Bundesgerichtshof ist an diese Zulassung jedenfalls deshalb gebunden, weil das Oberlandesgericht die Frage des Rechtsschutzbedürfnisses als bedeutungsvoll erachtet hat (Beschluss des Senats vom 15. Januar 1952 - V BLw 5/51) und darin eine Verkennung des Begriffs der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache nicht zutage tritt (vgl. BGHZ 2, 396, 397; Stein/Jonas/Schönke, ZPO 19. Aufl. § 546 VI 2).

Es kann dahingestellt bleiben, ob das Rechtsmittel schon deshalb begründet ist, weil das Beschwerdegericht daran gebunden war, daß der Senat im Beschluss vom 4. Oktober 1967 das Rechtsschutzbedürfnis des Erstbeteiligten und Antragstellers - befugtermaßen - stillschweigend bejaht hatte (vgl. Pritsch, Das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen § 27 D I c β 2; Barnstedt, LwVG 2. Aufl. § 27 Anm. 5; BGH Urteil vom 14. März 1951 - II ZR 2/50, LM ZPO § 565 Abs. 2 Nr. 1; BGHZ 3, 321, 324 ff; BGHZ 22, 370, 373; BGH Urteil vom 9. Dezember 1958 - VIII ZR 18/56, MDR 1959, 121; Stein/Jonas/Schönke aaO § 565 II 2 b). Das Oberlandesgericht hat insoweit zutreffend darauf hingewiesen, daß dem Bundesgerichtshof die am 21. Januar 1966 erfolgte Löschung

der zugunsten des Antragstellers eingetragenen Auflassungsvormerkung nicht bekannt war. Jedenfalls kann dem Beschwerdegericht nicht darin beigetreten werden, daß dem Antrag auf Erteilung der Genehmigung jetzt das - erforderliche (vgl. Wöhrmann, GrdstVG § 3 Anm. 6) - Rechtsschutzbedürfnis fehle.

Es ist davon auszugehen, daß ein Beteiligter, der eine Genehmigung beantragt, grundsätzlich ein Recht darauf hat, daß das Gericht seine Entscheidung auf diese Frage beschränkt (Beschuß des Senats vom 8. April 1952 - V BLw 63/51, RdL 1952, 300, 301). Für den Fall offensichtlicher Nichtigkeit eines Vertrags ist die Genehmigungsbehörde oder das Landwirtschaftsgericht auch nur *b e r e c h t i g t*, aber nicht verpflichtet, die beantragte Genehmigung zu versagen (vgl. Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 9 Anm. 2 g). Ob und inwieweit die von der Rechtsprechung für den Fall der offensichtlichen Nichtigkeit entwickelten Grundsätze (vgl. Beschuß des Senats vom 8. April 1952 aaO) auf einen Sachverhalt wie den vorliegenden ("Nichtvollziehbarkeit" eines - wirksamen - Veräußerungsvertrags) angewandt werden können, darf dahingestellt bleiben. Ausschlaggebend dafür, daß die beantragte Genehmigung entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts "unmittelbare Rechtswirkungen" noch zu "entfalten" vermag, ist folgende Erwägung:

Falls der Verkauf des Waldguts nach dem Grundstückverkehrsgesetz genehmigt wird, kann der Antragsteller gegen den Verkäufer und Zweitbeteiligten auf Erfüllung klagen. Dessen Unvermögen ist nicht von Amts wegen zu berücksichtigen (vgl. RG WarnRspr 1923/24

Nr. 102). Nur wenn das Unvermögen feststeht - wenn es vom Beklagten geltend gemacht und vom Kläger nicht bestritten oder vom Beklagten bewiesen ist - verfällt die Klage auf Erfüllung der Abweisung (vgl. RGZ 160, 257, 263; Palandt BGB 28. Aufl. § 275 Anm. 8). Der Antragsteller macht einen Erfüllungsanspruch gegen den Zweitbeteiligten geltend. Wie sich letzterer dazu verhält, hat das Beschwerdegericht nicht festgestellt. In der Verhandlung vom 19. Dezember 1968, in der nach Angaben des Antragstellers das Oberlandesgericht die Frage des Rechtsschutzbedürfnisses erstmals "ins Gespräch brachte", war der Zweitbeteiligte weder anwesend noch vertreten. Der Akteninhalt gestattet eine ausreichende Würdigung dieses Punktes (Verhalten des Zweitbeteiligten) nicht. Wie ein vom Antragsteller gegen den Zweitbeteiligten anzustrengender Rechtsstreit auf Erfüllung des Kaufvertrags ausgehen muß, kann im vorliegenden Verfahren nicht beurteilt werden. Da aus dem Eigentumserwerb des Landes R■■■■■■-P■■■■■ und der Löschung der zugunsten des Antragstellers eingetragenen Auflassungsvormerkung allein noch nicht folgt, daß dem Antragsteller ein auf den (genehmigten) Kaufvertrag gegründeter Erfüllungsanspruch genommen oder ein auf Erfüllung lautendes Urteil für ihn nutzlos ist, muß ihm ein Interesse zuerkannt werden, die Genehmigung zum Kauf zu erhalten. Im übrigen hat das Beschwerdegericht zwar erörtert, daß den Zweitbeteiligten nicht der Vorwurf eines sittenwidrigen Verhaltens trifft. Es hat aber nicht festgestellt, daß er sein Unvermögen, das Waldgut an den Antragsteller zu veräußern, keinesfalls zu vertreten habe. Die Behauptung eines solchen Verschuldens ist dem Vortrag des Antragstellers zu entnehmen. Wenn der Verkäufer sein Unvermögen zu vertreten hat, macht

gefestigter Rechtsprechung zufolge eine anderweite Veräußerung des Kaufgegenstands die Erfüllung nicht unmöglich; eine die Leistungsklage ausschließende Erfüllungsmöglichkeit liegt erst dann vor, wenn feststeht, daß ungeachtet aller dem Verkäufer möglichen und zuzumutenden Bemühungen und Aufwendungen der gegenwärtige Eigentümer nicht nur jetzt, sondern auch voraussichtlich in Zukunft nicht bereit sein würde und auch rechtlich nicht genötigt sein könnte, das an der Sache erlangte Eigentum zugunsten des ersten Käufers aufzugeben (vgl. RG JW 1924, 292, 294; Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 275 Rdn. 4).

Hiernach kommt es auf die sonstigen im Beschwerdebeschluß angestellten Erörterungen nicht mehr an. Es bedarf auch keiner Würdigung der weiter in der Rechtsbeschwerdebegründung enthaltenen Angriffe.

Der angefochtene Beschluß muß aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung nach Maßgabe des Beschlusses vom 4. Oktober 1967 zu III an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden. Es kommt danach allein auf die Klärung der Frage an, ob die Veräußerung des Waldguts an den Antragsteller unternommenen oder beabsichtigten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widersprechen oder erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erwarten lassen würde.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34,
42 LwVG.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell