

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 5/65

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des notariellen Kaufvertrags
vom 8. Oktober 1962, geschlossen zwischen den Betei-
ligten zu 1 und 2

Beteiligte:

1. Landwirtseheleute Robert und Alwine T h [REDACTED]
geb. T [REDACTED] in Ha [REDACTED]-Schw [REDACTED] bei R [REDACTED],
Sche [REDACTED],
2. Kaufmann und Landwirt Dr. Otto T h [REDACTED]
in D [REDACTED], Sch [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdegegner und zu 2 auch
Rechtsbeschwerdeführer,

- Beteiligter zu 2 im Rechtsbeschwerdeverfahren ver-
treten durch Rechtsanwalt Th [REDACTED] in W [REDACTED]-
E [REDACTED] -

3. Direktor der Landwirtschaftskammer Rheinland in
B [REDACTED] als Landesbeauftragter,

Beschwerdeführer, ,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 25. März 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Brückel und Schmidt beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf als Senats für Landwirtschaftssachen vom 9. Dezember 1964 wird auf Kosten des Rechtsbeschwerdeführers als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 79 200 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Landwirtseheleute Robert und Alwine Th [REDACTED] sind Eigentümer eines Hofes von etwa 56 Morgen Größe (Einheitswert 28 000 DM). Von einem zu ihrem Hof gehörenden Grundstück in der Größe von 7,2879 ha verkauften sie mit notariellem Vertrag vom 8. Oktober 1962 eine Fläche von 6,7656 ha an den Beteiligten zu 2, einen weitläufigen Verwandten. Der Käufer übernahm die Verpflichtung, eine monatliche Rente von 600 DM an die Verkäufer zu zahlen, und zwar bis zum Tode des Längstlebenden von ihnen. Die Rente entspricht vereinbarungsgemäß bis auf eine geringe Differenz dem monatlichen Grundgehalt eines Landesbeamten des Landes Nordrhein-Westfalen in der Besoldungsgruppe A 7 und der Dienstaltersstufe 8 ohne Zulage gemäß dem zweiten Besoldungserhöhungsgesetz vom 10. Juli 1962. Ändert sich

- 3 -

dieses Grundgehalt zukünftig nach oben oder unten, ändert sich die Rente entsprechend. Die Landwirtschaftsbehörde versagte die erbetene Genehmigung. Die Anrufung des Landwirtschaftsgerichts führte zur Genehmigung des Vertrags. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer Rheinland hatte Erfolg: Das Beschwerdegericht versagte unter Aufhebung des Beschlusses des Landwirtschaftsgerichts die Genehmigung.

Hiergegen legte der Beteiligte zu 2 die vom Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde ein. Daraufhin hob der Senat die angefochtene Entscheidung durch seinen Beschluß vom 7. Juli 1964 - V BLw 40/63 - auf und verwies die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurück. Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts hielt es das Rechtsbeschwerdegericht für möglich, daß nach weiteren dem Oberlandesgericht aufgegebenen Feststellungen die Versagung der Genehmigung für die Veräußerer eine unzumutbare Härte bedeuten würde (§ 9 Abs. 7 GrdstVG).

Nach der Zurückverweisung hat das Beschwerdegericht Ermittlungen angestellt und sodann die Genehmigung des Kaufvertrags erneut versagt. Die Rechtsbeschwerde hat es nicht zugelassen.

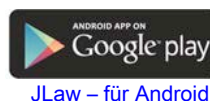
Der Beteiligte zu 2 hat dagegen wiederum Rechtsbeschwerde eingelegt, mit der er seinen Antrag auf Genehmigung weiter verfolgt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist und auch keiner der Fälle des § 24



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht 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. Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben.

A) Das Oberlandesgericht führt aus: Da dem Vertrag die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 GrdstVG zu versagen sei, könnte sie nur nach § 9 Abs. 7 ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Versagung für die Veräußerer eine unbillige Härte bedeuten würde. Diese Voraussetzung sei auch, bei Anlegung des vom Bundesgerichtshof in seinem Beschluß vom 7. Juli 1964 gesetzten Maßstabs nach dem Ergebnis der weiteren Aufklärung zu verneinen.

Nach den glaubwürdigen Angaben der beiden Veräußerer sei schon sehr zweifelhaft, ob die Rentenabrede und deren Wertsicherung für sie so große Bedeutung habe, wie es bisher erschienen sei. Zu der Rentenabrede sei es mehr auf Grund des Familiensinns der Veräußerer und im Interesse des Erwerbers als im wirtschaftlichen Interesse der Veräußerer gekommen. Schon aus diesem Grunde beständen gewichtige Bedenken gegen die Annahme, daß die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte für die Veräußerer bedeute. Die Bedingungen, zu denen die Veräußerer das Land sicher an die "Rh. H. GmbH" verkaufen könnten mit der Folge, daß dann die Verkleinerung ihres Betriebes nicht als unwirtschaftlich angesehen werden müßte, seien, wenn überhaupt, nur unwesentlich nachteiliger als die im vorliegenden Vertrag vereinbarten. Das Beschwerdegericht sei überzeugt, daß die Siedlungsgesellschaft zu den genannten Preisen und Bedingungen kurzfristig erwerben würde, wenn die Veräußerer zur Übereignung an die Gesellschaft bereit wären. Die Siedlungsgesellschaft

würde gegenwärtig eine wesentlich höhere Rente zahlen als sie der Beteiligte zu 2 entrichtete. Sie biete 870 DM ab 1. Januar 1963 gegenüber 600 DM, die die Beteiligten vereinbart hätten. Freilich sei die vereinbarte Rente auf Grund der Gleitklausel inzwischen auf 648 DM gestiegen. Bei einer Getreidepreisklausel wäre keine Rentenänderung eingetreten. Aber selbst wenn man unterstelle, daß in Zukunft das Vergleichsgehalt und mit ihm die Rente weiter steigen würde, werde noch längere Zeit vergehen, ehe die vereinbarte Rente der Parteien auf Grund der Gleitklausel bis auf 870 DM gestiegen sei. Auch dann sei der insgesamt gezahlte Preis der Siedlungsgesellschaft noch höher als der des jetzigen Erwerbers. Preisgleichheit trete erst ein, wenn nach dem Ansteigen der vereinbarten Rente über den Betrag von 870 DM hinaus so viel überbezahlt sein werde, wie bis zum Erreichen des Gleichstandes der Preise von der Siedlungsgesellschaft mehr bezahlt worden wäre. Bei einem heutigen Unterschiedsbetrag von 222 DM und im Hinblick auf das Lebensalter der Veräußerer sei nicht einmal sicher vorherzusehen, ob dieser Gleichstand zu ihren Lebzeiten noch erreicht werden würde. Weizenklausel und Wahl-schuldverhältnis erschienen nach den Erfahrungen der Vergangenheit zwar zum Ausgleich einer schleichenden Geldentwertung weniger geeignet als die Angleichung an ein Beamtengehalt. Der Weizenpreis sei in den vergangenen Jahren allen anderen Preiserhöhungen entgegen festgeblieben. Nach der jüngsten politischen Entwicklung sei für die Zukunft eher ein Absinken als ein Ansteigen zu erwarten. Andererseits gehe aber im Fall der den Rentenberechtigten viel gefährlicheren schnellen starken Geldentwertung erfahrungsgemäß der Weizenpreis viel beweglicher mit als das in einem zeitraubenden Gesetzgebungsverfahren festzusetzende Beamtengehalt. Eine ähnliche Wirkung würde durch ein Wahlrecht zwischen Geldrente oder Getreiderente erzielt, wenngleich die Gefahr nicht verkannt werde, daß es gerade in Notzeiten naheliegen

6

könnte, die Ausübung des Wahlrechts gesetzlich zu beschränken oder zu untersagen. Bei Abwägung aller für und gegen die eine oder andere Art von Vertragsklauseln sprechenden Umstände kann, von der wirtschaftlichen Seite gesehen, die Verhinderung des Verkaufs zu den bisher vereinbarten Bedingungen für die Veräußerer nicht als besonders hart deshalb dem natürlichen Empfinden widersprechend angesehen werden.

B) Die Rechtsbeschwerde meint, das Oberlandesgericht sei von dem in dieser Sache am 7. Juli 1964 ergangenen Beschluß des Senats abgewichen. Es habe die Rechtsausführungen des Bundesgerichtshofs zu § 9 Abs. 7 GrdstVG unberücksichtigt gelassen bzw. verkannt und nur deshalb die Genehmigung versagt.

Es sei den Verkäufern wegen der Altersversorgung entscheidend auf die Gleitklausel angekommen. Das Beschwerdegericht habe übersehen, daß es sich um eine dynamische Rente für mehrere Jahrzehnte handle, bei der die wirtschaftliche Entwicklung nicht vorausgesehen werden könne. Das Oberlandesgericht äußere Zukunftsvermutungen, die mit den Ausführungen des Bundesgerichtshofs nicht im Einklang ständen. Es liege noch kein rechtsverbindliches Vertragsangebot der Siedlungsgesellschaft vor. Das Oberlandesgericht räume selbst ein, daß die Gotroideklausel wirtschaftlich keinen Ersatz für die bisher vereinbarte Gleitklausel bilden könne. Auch hinsichtlich des Wahlschuldverhältnisses stelle das Beschwerdegericht die Nachteile gegenüber der von den Beteiligten zu 1 und 2 getroffenen Regelung heraus. Da es sich um eine Sicherung der beiden Verkäufer für Lebzeiten handeln sollte, was noch Jahrzehnte dauern könnte, würde es sich für sie besonders hart auswirken und deswegen dem natürlichen Empfinden widersprechen, wenn man sie jetzt zwingen würde, ohne diese heute allgemein übliche Sicherung in Gestalt der vereinbarten Gleitklausel abzuschließen.

C) Die Ansicht des Rechtsbeschwerdeführers, das Beschwerdegericht sei von der früheren Entscheidung des Senats abgewichen und seine Entscheidung beruhe auf dieser Abweichung, trifft nicht zu. Die Rechtsbeschwerde kann nach § 27 Abs. 1 LwVG nur darauf gestützt werden, daß die angefochtene Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruht. Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG kann daher immer nur auf einer anderen Beurteilung einer R e c h t s f r a g e beruhen; ihre Geltendmachung charakterisiert sich danach als die Rüge einer Gesetzesverletzung (BGHZ 15, 5, 9, 10).

Der Senat hat in seinem Beschluß vom 7. Juli 1964 zum Begriff der unzumutbaren Härte ausgeführt, das Oberlandesgericht habe bei seinen - früheren - Überlegungen für die Anwendung der Gesetzesbestimmung zu hohe Anforderungen deshalb gestellt, weil es einen Verkauf ohne Gleitklausel und damit ohne derartige Sicherung für das Alter der Veräußerer ohne weiteres zugemutet hat. Demzufolge hat der Senat eine Prüfung der Frage für notwendig erachtet, ob sich die Verhinderung des Verkaufs für die Veräußerer besonders hart auswirken und deshalb dem natürlichen Empfinden widersprechen würde.

Die unzumutbare Härte, die die Genehmigung des Vertrags rechtfertigt, ist im Grundstücksverkehrsgesetz nicht näher erläutert. Sie ist kein reiner Rechtsbegriff und hat wie alle sogenannten Generalklauseln keinen absolut bestimmten Inhalt. Ob im Einzelfall die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte bedeuten würde, ist Tatfrage (vgl. zur ähnlichen Lage bei der Frage, ob ein wichtiger Grund vorliegt, den Beschluß des erkennenden Senats vom 3. Juli 1958 - V BLw 10/58 - S. 6). Trotzdem kann die Bejahung oder Verneinung einer solchen Härte die Beantwortung einer Rechtsfrage darstellen. Das ist der Fall, wenn es sich darum handelt,

ob ein bestimmter Umstand ganz allgemein - unabhängig vom Einzelfall - die Versagung der Genehmigung als unzumutbare Härte erscheinen läßt, also der Begriff der unzumutbaren Härte verkannt ist. Bei der Prüfung der Abweichung ist von der Beurteilung des Sachverhalts, wie sie dem angefochtenen Beschluß zugrunde liegt, auszugehen. Danach ist die Siedlungsgesellschaft jetzt bereit und in der Lage, für die den Kaufgegenstand bildende Fläche eine monatliche Kaufpreisrente von 870 DM bis zum Tode des längstlebenden Veräußerers seit 8. Oktober 1962 oder von 908 DM seit 1. Dezember 1964 zu zahlen. Die Siedlungsgesellschaft ist weiterhin bereit, eine ihr nach den maßgeblichen Richtlinien des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19. April 1960 (IV B = 3 - 4730. 2 - 59/59) erlaubte Wertklausel auf der Grundlage eines Getreidepreises oder eine ihr ebenfalls gestattete Wahlschuldrente des Inhalts zu vereinbaren, daß der Veräußerer statt einer jeden Monatsrente in Geld, die nicht absinkt, die Lieferung einer bestimmten Getreidemenge fordern könnte. Entgegen der von der Rechtsbeschwerde vertretenen Auffassung tragen diese Feststellungen den vom Senat in seinem früheren Beschluß geäußerten Bedenken zur Bereitschaft der Siedlungsgesellschaft, das Land zu den genannten Bedingungen zu erwerben, ausreichend Rechnung.

Die ihm aufgegebenen Prüfung hat das Oberlandesgericht nach der Zurückverweisung vorgenommen. Dabei hat es nicht verkannt, daß der Verzicht auf eine Alterssicherung durch Vereinbarung einer Gleitklausel den Veräußerern grundsätzlich nicht zugemutet werden kann. Wenn es einräumt, daß das eine andere Wertsicherung enthaltende Kaufangebot der Siedlungsgesellschaft vielleicht auf lange Sicht als nicht so günstig gewertet werden könnte, wie die Sicherungsklausel des vorliegenden Vertrags, den Unterschied aber nicht als wesentlichen Nachteil zu Lasten der Verkäufer erachtet,

stellt es mit dieser Abwägung auf den Grundsatz ab, daß wirtschaftliche Nachteile allein nicht zur Annahme einer unzumutbaren Härte führen (vgl. den Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 12. November 1962 - 7 WLw 54/62, NdsRpfl 1963, 31) und weicht von der Entscheidung des Senats vom 7. Juli 1964 nicht ab.

Das Oberlandesgericht hat den Begriff der unzumutbaren Härte jetzt nicht anders ausgelegt als der Senat und von der Ausübung des richterlichen Ermessens bei Abwägung der für und wider die Zumutbarkeit sprechenden Umstände keinen grundsätzlich abweichenden Gebrauch gemacht (vgl. Pritsch, RdL 1959, 172, 175). Die Ausführungen des Beschwerdegerichts ergeben nicht, daß es wiederum zu hohe Anforderungen für die Anwendung des § 9 Abs. 7 GrdstVG gestellt hätte.

Die Rechtsbeschwerde verkennt, daß der Senat im Beschluß vom 7. Juli 1964 nicht zum Ausdruck gebracht hat, eine andere als die im vorliegenden Vertrag vorgesehene Gleitklausel könne den Verkäufern nicht zugemutet werden. Er hat lediglich auf die Üblichkeit solcher Klauseln und ihre Zulässigkeit hingewiesen sowie erkennen lassen, daß bei dem damals vom Beschwerdegericht festgestellten Sachverhalt die Auswirkung einer Verhinderung des Verkaufs dem natürlichen Empfinden widersprechen dürfte.

Die Angriffe der Rechtsbeschwerde richten sich in Wahrheit gegen die tatrichterliche Würdigung des Oberlandesgerichts. Auf sie könnte aber erst eingegangen werden, wenn die unterschiedliche Beantwortung der gleichen Rechtsfrage dargetan wäre und damit die Zulässigkeit des Rechtsmittels feststünde.

D) Die Rechtsbeschwerde muß deshalb ohne sachliche Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell