

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V. BLw 5/69

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstücksveräußerungsvertrages vom [REDACTED]. [REDACTED] 1966 - Urkundenregister des Notars Curt We [REDACTED] in M [REDACTED] Nr. [REDACTED]/66 II HE -.

Beteiligte:

1. Landeshauptstadt M [REDACTED], vertreten durch den Oberbürgermeister,
Antragstellerin und Rechtsbeschwerdeführerin,
2. Eheleute Landwirt Wilhelm Konrad F [REDACTED] und Apollonia geb. Sch [REDACTED] in B [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],
Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,
- zu 1) und 2) im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 9. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell und der landwirtschaftlichen Beisitzer Carstensen und Schmidt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat - des Oberlandesgerichts Koblenz vom 6. November 1968 wird auf Kosten der Antragsteller zu 1 und 2 als unzulässig verworfen. Außergerichtliche Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 102 784 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

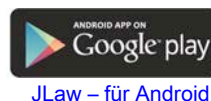
Durch notariellen Vertrag vom ■. ■■■■ 1966 verkauften die Beteiligten zu 2), Eheleute F■■, ■ in der Gemarkung B■■■ im sogenannten "Unterfeld" gelegene, landwirtschaftlich genutzte Grundstücks-

- 3 -

parzellen in einer Gesamtgröße von 25 696 qm an die Beteiligte zu 1), die Landeshauptstadt M[REDACTED]. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 4 DM je Quadratmeter, belief sich also auf insgesamt 102 784 DM. Die Beteiligte zu 1) wollte diese und noch eine Reihe weiterer Grundstücke - es handelt sich um eine Gesamtfläche von etwa 220 000 qm - zu dem Zweck erwerben, um sich Ersatzgelände zu beschaffen für landwirtschaftliche Betriebe innerhalb ihres Stadtgebiets, die aus städtebaulichen Gründen Land an sie abgeben müssen.

Die Bezirksregierung Rh[REDACTED] versagte als Landwirtschaftsbehörde dem Verkauf die beantragte Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, weil der Erwerb der im Kaufvertrag bezeichneten Parzellen durch die Stadt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 1). Im übrigen liege der Quadratmeterpreis von 4 DM wesentlich über den bisher in der Gemeinde B[REDACTED] bezahlten Preisen. Da aber bereits der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung durchgreife, werde davon abgesehen, die Ablehnung auch mit dem Gesichtspunkt des groben Preismißverhältnisses (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrastVG) zu begründen.

Gegen diesen Bescheid haben sowohl die Stadt M[REDACTED] als auch die Verkäufer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht hat nach mündlicher Verhandlung und Erhebung von Beweisen den Versagungsbescheid der Bezirksregierung Rh[REDACTED] bestätigt. Zur Begründung ist von ihm ausge-



führt worden, die Genehmigung sei zu versagen, weil der vereinbarte Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Wert der Grundstücke stehe; bei dieser Sachlage könne unentschieden bleiben, ob sich die Ablehnung zugleich auf ungesunde Bodenverteilung stützen lasse. Das Oberlandesgericht hat die hiergegen von beiden Vertragsparteien eingelegte sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Grundstücksverkäufer und die Stadt als Käuferin ihren Genehmigungsantrag weiter und beantragen Aufhebung des oberlandesgerichtlichen Beschlusses.

II.

Da das Rechtsmittel in dem Beschluß nicht zugelassen wurde (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch kein Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, ist es gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nur dann statthaft, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Beschwerdebegründung bezeichneten Entscheidung eines der im Gesetz aufgeführten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht. Die Rechtsbeschwerdeführer machen geltend, diese Voraussetzungen seien hier erfüllt. Als Entscheidungen, von denen ihrer Meinung nach abgewichen worden sein soll, bezeichnen sie den Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 2. Juli 1968, V BLw 10/68 (BGHZ 50, 297 = WM 1968, 943 = NJW 1968, 2056 = MDR 1968, 830) sowie den Beschluß des Oberlandesgerichts München vom 2. April 1962, W XV 43/62 (RdL 1962, 124). Die behauptete Abweichung besteht jedoch in Wirklichkeit nicht.

1. Daß bei Prüfung der Frage, ob der vereinbarte Kaufpreis zum Wert des verkauften Grundstücks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG in einem groben Mißverhältnis steht, von dem Verkehrswert ausgegangen werden muß, während der Einheitswert oder der Ertragswert nicht als Bewertungsgrundlage in Betracht kommt, hat der Senat in seinem von der Rechtsbeschwerde als Abweichungsentscheidung angeführten Beschluß vom 2. Juli 1968 ausgesprochen (BGHZ 50, 299 f). Aber auch das Oberlandesgericht vertritt insoweit keinen abweichenden Standpunkt. Es stellt ebenfalls auf den Verkehrswert ab und prüft dann im einzelnen, wie hoch sich dieser im vorliegenden Fall beläuft (vgl. insbesondere S. 19, 20, 21, 23, 24 des angefochtenen Beschlusses).

2. Ebensowenig hat das Oberlandesgericht verkannt, daß der Verkehrswert eines Grundstücks - wie es im Beschluß des Senats vom 2. Juli 1968 heißt - keine genau errechenbare Größe darstellt und deshalb vom Tatrichter jeweils nur im Wege der Schätzung ermittelt werden kann (BGHZ 50, 301). Eine solche Schätzung hat hier entgegen der Behauptung der Rechtsbeschwerde stattgefunden. Das zeigen die Erörterungen im angefochtenen Beschluß (S. 19 bis 24), die sich eingehend mit dem Ergebnis einer in erster Instanz vor dem Landwirtschaftsgericht durchgeführten Beweisaufnahme befassen und in der Feststellung gipfeln, der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke im Unterfeld von B [REDACTED] könne jedenfalls nicht höher veranschlagt werden als mit 2,50 DM je Quadratmeter. Daß das Oberlandesgericht sich hierbei kritisch mit dem Vorbringen der Be-

schwerdeführer auseinandergesetzt hat, räumt die Rechtsbeschwerde selbst ein. Soweit sie jedoch rügt, eine solche Auseinandersetzung "ersetze nicht einen eigenverantwortlichen Schätzungsvorgang", bleibt unverständlich, was nach ihrer Ansicht das Gericht außerdem noch hätte tun sollen. Für die Annahme, es sei sich, als es den Verkehrswert ermittelte, seiner eigenen Verantwortung nicht bewußt gewesen, bieten die Ausführungen des Beschlusses keinen Anhaltspunkt.

3. Mit ihrer weiteren Rüge, das Oberlandesgericht habe bei Ermittlung des Verkehrswertes gewisse wertbestimmende Faktoren, insbesondere die Stadtnähe der Grundstücke sowie das Interesse der Stadt M am Land-erwerb unberücksichtigt gelassen, wendet sich die Rechtsbeschwerde gegen den Inhalt der getroffenen Entscheidung und zieht seine Richtigkeit in Zweifel; das gleiche gilt, soweit sie auf bevorstehende oder inzwischen eingetretene Änderungen der Landesgesetzgebung verweist. Ob indessen sachlich richtig entschieden wurde, vermag der Bundesgerichtshof nur dann zu prüfen, wenn zuvor die verfahrensrechtliche Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht. An dieser Voraussetzung fehlt es hier. Wie die Ausführungen im angefochtenen Beschluß erweisen, hat sich das Beschwerdegericht mit der Frage, welche Faktoren es als wertbestimmend in Anschlag bringen dürfe und welche nicht, eingehend auseinandergesetzt; im Gegensatz zum Landwirtschaftsgericht hat es z.B. - was die Rechtsbeschwerde übersieht - gerade auch den städtischen Landaufkäufen einen preissteigernden Einfluß keineswegs abgesprochen (S. 22 f des Beschlusses). Daß die Erwägungen,

die von ihm in diesem Zusammenhang angestellt wurden, insgesamt oder in Einzelpunkten nicht mit dem Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 2. Juli 1968 im Einklang stünden, ist weder seitens der Rechtsbeschwerde darge-
tan worden noch sonst ersichtlich.

4. Was den als weitere Abweichungsentscheidung ins Feld geführten, oben näher bezeichneten Beschluß des Oberlandesgerichts München vom 2. April 1962 an-
belangt, so erblickt die Rechtsbeschwerde einen Gegen-
satz zwischen ihm und der jetzt angefochtenen Entschei-
dung darin, daß letztere sich ausschließlich auf be-
kanntgewordene Preise vergleichbarer Grundstücke stütze
und eine individuelle Wertermittlung unter Berücksichti-
gung der besonderen Verhältnisse des Einzelfalles, wie
sie jener Beschluß für geboten erachte, vermissen lasse.
Das ist jedoch nicht richtig.

Das Oberlandesgericht München hatte sich damals
mit Sinn und Tragweite der Preisvorschrift des Art. IV
Abs. 4 b Kontrollratgesetz Nr. 45 - die mit dem heute
geltenden § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG inhaltlich überein-
stimmt - zu befassen, und es hat dazu ausgeführt: Die
erwähnte Vorschrift stelle nicht, wie die frühere, in-
zwischen aufgehobene Verordnung über die Preisüber-
wachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grund-
stücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I 451) in der
Fassung vom 28. November 1952 (BGBl. I 792), auf die
Erhaltung des allgemeinen Preisgefüges ab; vielmehr
sollten die Preisvorschriften des landwirtschaftlichen

Grundstücksverkehrs lediglich dazu dienen, Spekulationsgeschäfte mit landwirtschaftlichem Grund und Boden zu unterbinden und insbesondere auch zu verhüten, daß der auf den Betriebserlös angewiesene Berufslandwirt schon mit einem so hohen Anschaffungspreis belastet werde, daß Bestand und Wirtschaftlichkeit seines Betriebes bedroht würden. Hieraus wird dann der Schluß gezogen, bei Würdigung des Kaufpreises für einen landwirtschaftlichen Betrieb komme es nicht auf die allgemeinen Rentabilitätsverhältnisse in der Landwirtschaft an, sondern man müsse nach einem individuellen, auf die Besonderheit des jeweiligen Falles zugeschnittenen Maßstab entscheiden. Wenn somit das Oberlandesgericht München in seinem Bestreben, jede rein generalisierende Betrachtungsweise auszuschließen, im Rahmen einer beispielsmäßigen Aufzählung "allgemeiner Maßstäbe", die es für ungeeignet zur Kaufpreiswürdigung ansieht, auch "bekannt gewordene Preise vergleichbarer Objekte" nennt, so hatte es bei diesem Beispielsfall wohl nur die Heranziehung solcher Vergleichsgrundstücke im Auge, die in keinem räumlichen oder sonstwie gearteten Zusammenhang zu dem im konkreten Fall veräußerten Gelände stehen und daher dem Erfordernis einer "individuellen Wertermittlung", wie sie hier geboten sei, nicht gerecht werden. Sollte es jedoch wirklich jeden Preisvergleich schlechthin für unzulässig gehalten haben, dann wäre seine Auffassung im Rahmen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG aus dem Grunde ohne Bedeutung, weil der Bundesgerichtshof die erwähnte Rechtsfrage in dem - später ergangenen - Beschluß vom 2. Juli 1968 (BGHZ 50, 297) inzwischen im gegenteiligen Sinne beantwortet hat (aaO S. 300 f, unter Nr. 1 Buchst. a). Diese letztere Stellungnahme ist allein maß-

gebend (vgl. Beschluß des Senats vom 30. Oktober 1968, V BLw 13/68, S. 9, mit Nachweisen).

Der jetzt angefochtene Beschluß ermittelt auch den Grundstückswert unter Ausklammerung allgemeiner Gesichtspunkte ausschließlich an Hand von Maßstäben, die sich gerade auf den besonderen Sachverhalt beziehen. Denn das Beschwerdegericht hat ausgeführt: In den Nachbargemeinden erzielte Kaufpreise könnten schon deshalb nicht zur Ermittlung des Verkehrswerts landwirtschaftlicher Grundstücke in B. herangezogen werden, weil dafür nur der Preis in Betracht komme, der für vergleichbare Grundstücke "gleicher oder entsprechender Lage in letzter Zeit im freien rechtsgeschäftlichen Verkehr unter Landwirten" erzielt worden sei; Gleichwertigkeit oder eine gleiche oder entsprechende Lage lasse sich aber nur für einen verhältnismäßig eng begrenzten Raum feststellen, schon weil in den Nachbargemeinden die Verkehrslage, die Bodenqualität oder die Wegegestaltung jeweils "eine ganz andere und für die Preisbildung von entscheidender Bedeutung" sein könne; sogar innerhalb der B. Gemarkung weise die Qualität des landwirtschaftlichen Bodens erhebliche Unterschiede auf, und die Preise für Grundstücke im Oberfeld lägen durchweg höher als im Unterfeld. Diese Ausführungen lassen erkennen, daß keineswegs auf allgemeine Rentabilitätsverhältnisse abgestellt oder von sonstigen generellen Maßstäben ausgegangen wurde.

5. Ob das Beschwerdegericht, wie die Rechtsbeschwerde ihm vorwirft, bestimmte Gesetzesvorschriften über die Entschädigungshöhe bei Grundstücksenteignungen unberücksichtigt

gelassen und dadurch, daß es den Landkäufen durch das Straßenneubauamt W■■■■ keine Bedeutung für die Wertermittlung beimaß, den Begriff des Verkehrswertes verkannt hat, kann auf sich beruhen, da nicht ersichtlich ist, inwiefern es dabei von den oben genannten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und des Oberlandesgerichts München abgewichen sein sollte. Auf die Richtlinien des Bundesernährungsministers für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 25. Juli 1953 sowie auf die Gemeinsamen Richtlinien mehrerer Bundesministerien vom 18. Juni 1963 für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes ist zwar in dem Beschluß vom 2. Juli 1968 (BGHZ 50, 297) beiläufig verwiesen worden; aber der Senat wollte damit lediglich seine Ansicht belegen, daß bei Feststellung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor allem die etwa vorhandenen Kaufpreissammlungen heranzuziehen sind und daß die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preise selbst für Böden gleicher Güte und Lage verschieden hoch und von örtlichen Besonderheiten beeinflusst sein können (aaO S. 302). Insoweit enthält auch der angefochtene Beschluß nichts Gegenteiliges.

6. Ein grobes Mißverhältnis im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG wird im angefochtenen Beschluß bejaht, weil der vereinbarte Kaufpreis von 4 DM je Quadratmeter den Verkehrswert der Grundstücke, selbst wenn man diesen unter

Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 2,50 DM veranschlage, um 60 % übersteige; eine derartige Preisüberbietung halte sich nicht mehr innerhalb der Spanne, bis zu der der ermittelte Verkehrswert unter besonderen Umständen überschritten werden könne. Die Rechtsbeschwerde erblickt hierin eine Abweichung von dem mehrfach erwähnten Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 2. Juli 1968 (BGHZ 50, 297). Sie verweist auf die dortigen Ausführungen (aaO S. 303 f), wonach sich nicht ein für allemal sagen läßt, bei welchen den Verkehrswert übersteigenden Prozentsätzen ein grobes Mißverhältnis anzunehmen ist, vielmehr auf die Lage des einzelnen Falles abgestellt werden muß. Allein es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß dies hier außer acht geblieben wäre. Das Oberlandesgericht hat den Sachverhalt ausführlich und unter Würdigung aller Einzelheiten beurteilt. Wie der Senat in seinem vorgenannten Beschluß hervorgehoben hat, reicht grundsätzlich eine Preisüberschreitung um mehr als 50 % für die Bejahung eines groben Mißverhältnisses aus, und es müssen schon, damit eine andere Beurteilung gerechtfertigt erscheinen kann, noch besondere Umstände hinzukommen. Darüber, daß letzteres hier der Fall sei, ergeben die in den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen nichts; insbesondere ist keiner der vom Senat als Beispielsfälle aufgezählten Ausnahmetatbestände (S. 304 aaO) festgestellt worden.

7. Da die Rechtsbeschwerde sonach mangels einer Abweichung gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG sich als nicht statthaft erweist, muß sie ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42, 45 LwVG.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell