

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 44/97

BESCHLUSS

vom

8. Mai 1998

in der Landwirtschaftssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

LwVG § 9; FGG §§ 19, 22

Das Verbot der Schlechterstellung des Rechtsmittelführers (reformatio in peius) gilt nicht im Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.

BGH, Beschl. v. 8. Mai 1998 - BLw 44/97 - OLG Dresden
AG Bautzen

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 8. Mai 1998 durch den Vizepräsidenten
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt und Dr. Wenzel
sowie die ehrenamtlichen Richter Kreye und Dahm

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 3
gegen den Beschluß des Oberlandesgerichts
Dresden - Landwirtschaftssenat - vom
12. August 1997 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 3 hat der Beteiligten
zu 1 die außergerichtlichen Kosten des
Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten;
Gerichtskosten fallen nicht an.

Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerde-
verfahrens beträgt 5.000 DM.

G r ü n d e

I.

Mit notariellem Vertrag vom 1. Juli 1996 verkaufte die
Beteiligte zu 1 der Beteiligten zu 2 13 Flurstücke zum Ge-
samtpreis von 150.000 DM. Hierzu entfallen auf das Flurstück
Nr. 343 (bebautes Hofgrundstück mit Garten) 137.000 DM auf
den restlichen Grundbesitz 13.000 DM. Beim Kauf war die Hof-
stelle weder bewohnt noch bewirtschaftet. Bei den Flurstücken
73, 79, 84 und 191 (Gesamtfläche 3.6162 ha) handelt es sich

- 3 -

um Holzungen, bei den Flurstücken 81, 87 (Gesamtfläche 1.3215 ha) um Grünland und bei den Flurstücken 189, 261, 271, 290, 338 und 349 (Gesamtfläche 6.3465 ha) um Ackerland.

Die Beteiligten zu 1 und 2 beantragten am 12. Juli 1996 beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft die Genehmigung. Die Genehmigungsbehörde verlängerte mit Bescheid vom 12. Juli 1996 (dem beurkundeten Notar zugestellt) unter Hinweis auf die notwendige Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts die Entscheidungsfrist auf drei Monate.

Auf die öffentliche Bekanntmachung des obengenannten Kaufvertrags meldete eine Agrar- und Service GmbH Erwerbsinteresse zunächst für die verkauften Grundstücke mit Ausnahme der Flurstücke 191 und 73 an, unterbreitete aber in der Folgezeit nur noch ein Kaufangebot über die streitgegenständlichen Grundstücke mit Ausnahme der Flurstücke 343, 349, 73 und 191 zum Gesamtpreis von 38.000 DM. Ein Nebenerwerbsforstwirtschaftler bekundete Erwerbsinteresse für die Flurstücke 73, 79 und 84 und ein Haupterwerbsforstwirtschaftler und Nebenerwerbslandwirt Sch. zeigte Interesse am Kauf von Flurstück Nr. 191. Die Sächsische Landessiedlung GmbH teilte der Genehmigungsbehörde am 13. September 1996 mit, daß nach ihren Ermittlungen kein agrarstruktureller Bedarf für die Kaufgrundstücke festgestellt werden können.

Die Beteiligte zu 2, die mittlerweile auf der Hofstelle wohnt, will diese in ein "Road House" für Motorradfreunde und Familien mit Kindern umgestalten und dazu die Flurstücke 338, 343 und 349 einbeziehen.



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



Mit Bescheid vom 26. September 1996 wurde der Kaufvertrag vom 1. Juli 1996 unter der Bedingung genehmigt, daß die Flurstücke 271, 79, 81, 87, 84, 189, 290 und 261 innerhalb von vier Monaten an Land- bzw. Forstwirte zu einem Preis nach dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert zu veräußern sind, sowie unter der Auflage, daß die Flurstücke Nr. 338, 343 und 349 bis zum 31. Dezember 1999 an Landwirte weiterzuveräußern sind, wenn notwendige Genehmigungen für das von der Beteiligten zu 2 geplante Vorhaben versagt worden sind und damit das Vorhaben nicht verwirklicht werden kann.

Gegen diesen den Beteiligten zu 1 und 2 am 27. September 1996 zugestellten Bescheid hat die Beteiligte zu 1 am 4. Oktober 1996 beim Landwirtschaftsgericht gerichtliche Entscheidung beantragt. Dem ist die Beteiligte zu 2 am 9. Oktober 1996 beigetreten. Sie haben in erster Linie die Feststellung einer uneingeschränkten Genehmigungsfiktion wegen Fristablaufs, hilfsweise die Erteilung einer auflagen- und bedingungsfreien Genehmigung erstrebt. Das Landwirtschaftsgericht hat den Bescheid des Landwirtschaftsamtes dahin geändert, daß es die Genehmigung des Kaufvertrags unter der Auflage erteilte, die Flurstücke Nr. 271, 79, 81, 87, 84, 189, 290 und 261 ortsansässigen Land- oder Forstwirten zu verpachten.

Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 hat das Oberlandesgericht den Bescheid des Landwirtschaftsamtes aufgehoben und den Kaufvertrag uneingeschränkt genehmigt. Dagegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3 mit dem Ziel, eine Genehmigung unter der Auflage zu erreichen, daß die Flurstücke 73, 79, 84, 191, 81, 87, 189, 261, 271 und "291" an einen haupt- oder nebenberuf-

lichen Landwirt bzw. an einen haupt- oder nebenberuflichen Forstwirt zu veräußern sind.

II.

Das Beschwerdegericht verneint eine Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG, weil es eine wirksame Fristverlängerung auf drei Monate bejaht und hält eine Pflicht zur Genehmigung nach § 8 Nr. 3 GrdstVG nicht für gegeben. Es verneint aber einen Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, weil ein maßgeblicher Kaufinteressent für die verkaufte Besitzung als Einheit nicht festgestellt werden könne. Es müsse deshalb eine uneingeschränkte Genehmigung erteilt werden. Dem stehe im vorliegenden Fall auch ein Verbot der Schlechterstellung des Rechtsmittelführers nicht entgegen.

III.

Die zulässige Rechtsbeschwerde (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 LwVG) ist unbegründet.

1. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts gilt möglicherweise eine uneingeschränkte Genehmigung bereits nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt. Die Genehmigungsbehörde hat erst mit Bescheid vom 26. September 1996 eine Entscheidung getroffen, es kommt mithin darauf an, ob sie die ab 12. Juli 1996 (Antragseingang) laufende Frist wirksam auf drei Monate verlängert hatte. Zwar ist am 12. Juli 1996 ein entsprechender Zwischenbescheid ergangen und auch an den hierzu bevollmächtigten Notar (§ 3 Abs. 2 GrdstVG) zugestellt worden. Wie

das Beschwerdegericht aber selbst ausführt, waren die Voraussetzungen eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 4 Abs. 1 RSG) deshalb nicht gegeben, weil hier in einem einheitlichen Vertrag zu einem Einheitspreis auch forstwirtschaftliche Grundstücke verkauft worden sind, auf die sich das Vorkaufsrecht nicht bezieht. Für den Vertrag war ferner eine einheitliche Genehmigung beantragt, wobei sich nach Auffassung des Beschwerdegerichts weder aus den Umständen noch aus dem Interesse der Vertragspartner die Möglichkeit einer Teilung des Vertrages und des Genehmigungsantrags ergab (vgl. BGH, Beschl. v. 14. Februar 1974, V BLw 1/73, RdL 1974, 135, 136). Ob die Voraussetzungen vorliegen, unter denen nach der neueren Rechtsprechung des Senats auch die forstwirtschaftlichen Grundstücke in das Vorkaufsrecht mit einbezogen werden können (vgl. BGH, Beschl. v. 29. November 1996, BLw 10/96, BGHR RSiedlG, § 4 Abs. 1, Wirtschaftsform gemischte 1; dort allerdings entschieden für die unterschiedliche Nutzung eines Grundstücks), ist nicht festgestellt. Im übrigen haben die Genehmigungsbehörde und das Beschwerdegericht die Auffassung vertreten, der Vertrag sei genehmigungsfähig (was die Rechtsbeschwerde nicht bezweifelt), womit eine weitere Voraussetzung für das Vorkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 RSG entfielen. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Senats würde ein irrtümlich auf § 6 Abs. 1 Satz 2, § 12 GrdstVG gestützter Zwischenbescheid die Entscheidungsfrist lediglich auf zwei Monate verlängern (BGHZ 44, 202, 204; 94, 299, 302; Beschl. v. 14. Februar 1974, V BLw 1/73, WM 1974, 539 = RdL 74, 135). Das Beschwerdegericht will diese Folge offenbar deshalb verneinen, weil es annimmt, es seien keinerlei Anhaltspunkte dafür gegeben, daß die Genehmigungsbehörde innerhalb der Monatsfrist (§ 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG) die forstwirtschaftliche Nutzung eines Teils der Grundstücke gekannt habe. Der Se-

nat hat in seiner bisherigen Rechtsprechung allerdings darauf abgehoben, ob objektiv ein Vorkaufsrecht besteht und deshalb eine Vorlagepflicht gegeben ist (§ 12 GrdstVG; § 4 Abs. 1 RSG), und nicht darauf abgestellt, worauf der Irrtum der Behörde beruht. Es spricht manches für die gegen diese Rechtsprechung erhobenen Bedenken (vgl. Schmitz, AgrarR 1994, 390 ff). Sie können hier jedoch auf sich beruhen, weil das Beschwerdegericht - wie nachfolgend ausgeführt - zu Recht eine uneingeschränkte Genehmigung erteilt hat und es keinen relevanten Unterschied bedeutet, ob die Genehmigung als erteilt gilt oder erteilt wird (vgl. Senatsbeschl. v. 29. November 1996, BLw 25/96, BGHR GrdstVG § 6 Abs. 1 Satz 2, Zwischenbescheid 1).

2. Rechtlich zutreffend verneint das Beschwerdegericht einen Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde ist entscheidend, daß der Kaufvertrag vom 1. Juli 1996 den Verkauf der landwirtschaftlichen Besitzung als Einheit zum Gegenstand hat und deshalb im Rahmen der Prüfung einer ungesunden Bodenverteilung das Kaufinteresse derjenigen Landwirte außer Betracht zu lassen ist, die nur einzelne Parzellen oder die Ländereien ohne die Hofstelle erwerben möchten (vgl. Senatsbeschl. v. 25. April 1961, V BLw 30/60, RdL 1961, 148, 149). Der Senat hat in einem Beschluß vom heutigen Tage (BLw 42/97, zur Veröffentlichung bestimmt) ebenfalls auf Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 3 an dieser Rechtsprechung auch für den Bereich der neuen Bundesländer festgehalten und verweist auf die Ausführungen in diesem Beschluß. Soweit das Beschwerdegericht in tatsächlicher Hinsicht festgestellt hat, ein Erwerbsinteressent für den einheitlichen Kaufgegenstand sei nicht vorhan-

den, wird dies von der Rechtsbeschwerde nicht angefochten (§ 27 Abs. 2 LwVG; § 561 ZPO).

3. Schließlich hat sich das Beschwerdegericht zutreffend nicht durch ein Schlechterstellungsverbot gehindert gesehen, eine uneingeschränkte Genehmigung zu erteilen, was insoweit auch die Rechtsbeschwerde nicht bezweifelt, obwohl das Landwirtschaftsgericht nur eine Genehmigung unter einer Verpackungsauflage für gerechtfertigt hielt. Die Frage, ob im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit, der das Verfahren über die Genehmigungserteilung zugerechnet ist (§ 9, § 1 Nr. 2 LwVG), das Verbot der Schlechterstellung des Rechtsmittelführers gilt, läßt sich nicht einheitlich beantworten. Dieses Verbot ist nicht unmittelbar Ausfluß des Rechtsstaatsprinzips mit der Folge, daß es im Rechtsmittelverfahren regelmäßig eingreifen müßte (vgl. auch BGHSt 9, 324, 332; BayVerfGHE 11, 195 f). Ob dem Rechtsmittelführer diese Rechtswohltat und ihr Schutz zukommt, ist entscheidend danach zu beurteilen, welchen Zwecken das Verfahren in erster Linie dient. Anerkannt ist demgemäß das Verschlechterungsverbot in den sog. echten Streitsachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit, in denen die privaten Belange der Beteiligten vorherrschen und denen auch eine gewisse Bindung des Gerichts an deren Anträge besteht (vgl. BGHZ 71, 315, 317 m.w.N.; BayObLGZ 65, 227, 230). Nicht gelten kann es jedoch dort, wo das Verfahren der Durchsetzung öffentlicher Interessen dient, die nicht an der Rücksichtnahme auf das Interesse eines Beteiligten scheitern darf (vgl. BGH, Beschl. v. 27. Oktober 1982, IVb ZB 719/81, NJW 1985, 173, 174). Der Senat hat dies für das Verfahren betreffend die Festsetzung des höchstzulässigen Gebots nach § 33 Abs. 1 LVO bereits ausgesprochen (vgl. BGH, Beschl. v. 27. Januar 1953, V BLw 101/52, BGH LM § 33 Abs. 1

LVO Nr. 2 und 3), das ebenfalls ein Genehmigungsverfahren im weiteren Sinne war. Die dort dargelegten Gründe gelten auch für das Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Auch dieses Verfahren ist weitgehend von öffentlichen Interessen bestimmt, die das Gericht berücksichtigen muß, um insoweit aufgrund umfassender Nachprüfung des Sachverhalts in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht diejenige Entscheidung zu treffen, die der Sach- und Rechtslage entspricht (vgl. auch Barnstedt/Steffen, LwVG, 5. Aufl., § 22 LwVG Rdn. 179).

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG, wobei der Beteiligte zu 3 zwar von Gerichtskosten befreit ist (§ 42 Abs. 2 LwVG), dies jedoch nicht ausschließt, ihn zur Erstattung der außergerichtlichen Kosten der Beschwerdegegnerin zu verpflichten (vgl. BGH, Beschl. v. 11. Oktober 1955, V BLw 24/55, NJW 1955, 1797).

Hagen

Vogt

Wenzel