

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

BLW 6/91

in der Landwirtschaftssache

betr. die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung nach dem
Grundstückverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Dr. Karl S [REDACTED], K [REDACTED] platz [REDACTED], L [REDACTED],

Antragsteller, Käufer und Rechts-
beschwerdeführer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte M. [REDACTED] und
H. [REDACTED], Vor dem L [REDACTED], L [REDACTED] -

2. Stadtparkasse L [REDACTED], M [REDACTED] straße [REDACTED],
L [REDACTED],

Antragstellerin und Verkäuferin,

3. Kulturamt W [REDACTED], J [REDACTED] straße [REDACTED], W [REDACTED],

als vorkaufsberechtigtes Siedlungs-
unternehmen,

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 20. Juni 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden und Dr. Vogt - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts Koblenz vom 8. Januar 1991 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1 als unzulässig verworfen.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 650.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Mit notariellem Vertrag vom 19. Juni 1989 verkaufte die Beteiligte zu 2 den landwirtschaftlichen Betrieb "Ramheckhof" in S [REDACTED] zum Preis von 550.000 DM an den Beteiligten zu 1.

- 2 -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen,
hat am 20. Juni 1991 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden und Dr. Vogt
- gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LWVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher
Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschafts-
sachen - des Oberlandesgerichts Koblenz vom
8. Januar 1991 wird auf Kosten des Betei-
ligten zu 1 als unzulässig verworfen.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten
findet nicht statt.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdever-
fahren wird auf 650.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Mit notariellem Vertrag vom 19. Juni 1989 verkaufte
die Beteiligte zu 2 den landwirtschaftlichen Betrieb "R [REDACTED]
[REDACTED]" in S [REDACTED] zum Preis von 550.000 DM an den
Beteiligten zu 1.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Kaufvertrag wurde am 21. Juni 1989 der Kreisverwaltung N[REDACTED] zur Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vorgelegt. Da der Betrieb dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht nach § 4 RSG unterliegt, verlängerte die Kreisverwaltung mit Bescheid vom 28. Juni 1989 unter Hinweis auf § 12 GrdstVG die Entscheidungsfrist nach § 6 GrdstVG auf drei Monate (Fristablauf: 20. September 1989).

Gemäß notariellem Vertrag vom 5. Juli 1989 änderten die Beteiligten zu 1 und 2 den Kaufvertrag vom 19. Juni 1989 dahin ab, daß der Kaufpreis um 100.000 DM auf 650.000 DM erhöht wurde. Die Beteiligte zu 3 vertrat die Auffassung, die Kaufpreiserhöhung sei nur zur Umgehung des Vorkaufsrechts vereinbart worden. Sie ersuchte daher die Kreisverwaltung N[REDACTED] um Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechtes bezüglich des Vertrages in der Fassung vom 19. Juni 1989. Dem entsprach die Kreisverwaltung durch Bescheid vom 13. September 1989. In dem Bescheid heißt es u.a.: "... auch ohne die Ausübung dieses Vorkaufsrechtes hätte den beiden Verträgen die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt werden müssen. ..."

Gegen den Bescheid vom 13. September 1989 haben die Beteiligten zu 1 und 2 die landwirtschaftsgerichtliche Entscheidung beantragt.

Nachdem das Landgericht Koblenz in einem Zivilprozeß am 12. April 1990 rechtskräftig festgestellt hatte, daß das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden sei, hat das Landwirtschaftsgericht die Genehmigung

des Kaufvertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz mit der Begründung versagt, die Veräußerung an den Beteiligten zu 1 widerspreche Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.

Die hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Rechtsbeschwerde begehrt der Beteiligte zu 1 die Feststellung, daß die Genehmigung zu den Verträgen vom 19. Juni und 5. Juli 1989 gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gilt.

II.

Das Beschwerdegericht hat die Auffassung vertreten, eine Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG liege nicht vor, da die Genehmigung innerhalb der nach § 6 Abs. 1 Satz 3 letzter Satzteil GrdstVG wirksam auf drei Monate verlängerten Entscheidungsfrist versagt worden sei. Zwar habe sich später aufgrund des Urteils des Landgerichts Koblenz herausgestellt, daß das der Beteiligten zu 3 zustehende Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden sei. Dies habe aber der Fristverlängerung für die Entscheidung über den Genehmigungsantrag auf drei Monate nicht entgegenstanden. Entscheidend für die Fristverlängerung sei alleine gewesen, daß ein Vorkaufsrecht bestanden habe. Die im Bescheid vom 13. September 1989 ausdrücklich enthaltene hypothetische Versagung der Genehmigung beinhalte im Falle der unwirksamen Ausübung des Vorkaufsrechtes die - fristgerechte - Ablehnung des Genehmigungsantrages.

III.

Die hiergegen eingelegte Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich auch nicht um die Unzulässigkeit der sofortigen Beschwerde handelt (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG), wäre das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruhte. Eine Abweichung ist nur dann anzunehmen, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von dem tragenden Rechtssatz einer solchen Vergleichsentscheidung beantwortet hat. Der Rechtsbeschwerdeführer muß in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und von der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnen sowie weiter darlegen, inwieweit beide Entscheidungen die gleiche Rechtsfrage verschieden beantworten und daß die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGHZ 89, 149, 151).

Diesen Anforderungen wird die Rechtsbeschwerde nicht gerecht.

Sie meint zwar, der angefochtene Beschluß beruhe auf der Abweichung von fünf in der Rechtsmittelbegründung im einzelnen angegebenen Vergleichsentscheidungen. Keine dieser Entscheidungen befaßt sich jedoch mit den Rechtsfragen, ob

1. im Falle der Veräußerung eines dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegenden landwirtschaftlichen Betriebes die in § 6 Abs. 1 GrdstVG geregelte Entscheidungsfrist auch dann wirksam auf drei Monate verlängert werden kann, wenn sich später die unwirksame Ausübung des Vorkaufsrechts herausstellt, und

2. die Entscheidung über die Zurückweisung von Einwendungen gegen ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht im Falle der nicht wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts zugleich die Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 LwVG enthält.

Im einzelnen wird hierzu auf folgendes hingewiesen:

a) Der Beschluß des Senats vom 13. Mai 1982, V BLw 22/80 (AgrarR 1982, 207) befaßt sich nur mit der Frage, ob die zuständige Behörde noch während des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens eine zuvor versagte Genehmigung nachträglich erteilen kann. Diese Problematik steht vorliegend nicht zur Entscheidung. Das Beschwerdegericht hat auch nicht in Frage gestellt, daß der Ablehnungsbescheid der Behörde ein Verwaltungsakt ist.

b) Der Senatsbeschluß vom 15. Februar 1979, V BLw 3/78 (NJW 1979, 2609), befaßt sich mit der Frage, ob die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG auch dann eintritt, wenn die zuständige Behörde innerhalb der Frist den Bescheid über die Versagung der Genehmigung nur dem Käufer, aber nicht dem Verkäufer mitteilt. Diese Rechtsfrage stellt sich vorliegend nicht. Das Beschwerdegericht hat dementsprechend auch keinen abweichenden Rechtssatz aufgestellt. Es hat sich auch nicht dazu geäußert, ob § 6 Abs. 2 GrdstVG entgegen den Ausführungen im Vergleichsbeschluß nicht "wortgetreu" auszulegen sei.

c) Die Entscheidungen des Senats vom 31. Januar 1980, V BLw 39/79 (NJW 1981, 174) und des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 19. Juli 1979 (Nds. Rpfl 1979, 264) befassen sich nur mit der Rechtsfrage, ob die Genehmigungsfiktion dann eintritt oder nicht eintritt, wenn innerhalb der Entscheidungsfrist zwar keine Erklärung des Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegt, die Genehmigungsbehörde dessen ungeachtet aber innerhalb der Frist eine "hypothetische" Versagung ausspricht. Hierzu stellt der angefochtene Beschluß ebenfalls keinen Rechtssatz auf.

d) Das Beschwerdegericht hat im Zusammenhang mit der Erörterung des § 9 Abs. 5 GrdstVG auch keinen von der Senatsentscheidung vom 7. Juli 1966 (nicht 1986), V BLw 9/66, abweichenden Rechtssatz aufgestellt. Das Beschwerdegericht geht von der Veräußerung eines "landwirtschaftlichen Betriebes" aus, bei dem auch im Falle der Nichtausübung des

Vorkaufsrechts nach § 9 Abs. 5 GrdstVG eine Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG erfolgen darf. Die Vergleichsentscheidung betraf einen solchen Fall nicht.

Fehlt es damit an der Aufstellung entscheidungserheblicher und von den angegebenen Vergleichsentscheidungen abweichender Rechtssätze, so muß die Rechtsbeschwerde ohne sachliche Überprüfung als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LWVG.

Hagen

Linden

Vogt