

13
BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 112/93

vom

30. Juni 1994

in dem Rechtsstreit

Georg H[REDACTED],
W[REDACTED] Straße 112, O[REDACTED], M[REDACTED].

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Freistaat Bayern,
vertreten durch die Bezirksfinanzdirektion R[REDACTED],
Dr.-G[REDACTED]-Straße 6, R[REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die
Richter Dr. Werp, Dr. Wurm, Dr. Deppert und Streck
am 30. Juni 1994
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision des Klägers gegen das
Urteil des 4. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Nürnberg vom 28. Mai
1993 - 4 U 155/93 - wird nicht ange-
nommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Re-
visionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 157.079 DM (57.079 DM
Zahlung, 100.000 DM Feststellung).

13

- 3 -

G r ü n d e

I.

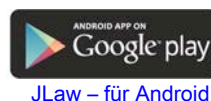
Mit notariellem Vertrag vom 5. Juli 1990 verkaufte der Landwirt Quirin D. [REDACTED] sein landwirtschaftliches Anwesen. Der Notar legte den Vertrag dem Landratsamt K. [REDACTED] zur Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) vor. Die Urkunde ging dort am 14. Juli 1990 ein. Mit Zwischenbescheid vom 24. Juli 1990 verlängerte das Landratsamt die Frist für die zu treffende Entscheidung auf zwei Monate und mit weiterem Zwischenbescheid vom 19. September 1990 auf drei Monate.

Am 5. Oktober 1990 erklärte die B. [REDACTED] L. [REDACTED] GmbH, das Vorkaufsrecht ausüben zu wollen. Ihr gegenüber gab der Kläger am 8. Oktober 1990 ein bindendes notarielles Kaufangebot für den Erwerb des Anwesens zum Preis von 1,6 Millionen DM ab. Das Landratsamt K. [REDACTED] genehmigte am 11. Oktober 1990 den vermeintlich zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen zustandegekommenen Vertrag. Auf Antrag der ursprünglichen Käuferin hob das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - R. [REDACTED] den Bescheid vom 11. Oktober 1990 auf und stellte fest, der Kaufvertrag zwischen dieser und dem Verkäufer gelte als genehmigt, weil das Landratsamt die zunächst auf zwei Monate verlängerte Frist nicht rechtzeitig auf drei Monate verlängert habe.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



Der Kläger verlangt Schadensersatz in Höhe von zuletzt 57.079,40 DM und begehrt die Feststellung der Ersatzpflicht des Beklagten für sämtlichen weiteren Schaden. Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Hiergegen richtet sich die Revision des Klägers.

II.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch bietet die Revision keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Der Senat hat sich mit der Angelegenheit bereits im Rechtsstreit des Verkäufers des betreffenden Anwesens gegen den beklagten Freistaat befaßt (Urteil vom 3. Juni 1993 - III ZR 104/92 - NJW 1993, 3061).

Im gegebenen Fall ist über den Schadensersatzanspruch desjenigen zu befinden, der die landwirtschaftlichen Grundstücke hätte erwerben sollen, wenn das Landratsamt den zweiten Zwischenbescheid pflichtgemäß innerhalb der verlängerten Frist erlassen und damit der B. L. GmbH eine Ausübung des ihr nach § 4 Reichssiedlungsgesetz (RSG, abgedruckt Pikalo/Bendel, Grundstücksverkehrsgesetz 1963 S. 65) zustehenden Vorkaufsrechts ermöglicht hätte. Durch ihre Erklärung vom 5. Oktober 1990 konnte die L. GmbH das Grundstück nicht mehr erwerben, weil die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG bereits eingetreten war (§ 6 Abs. 2 RSG). Die als Ursache des hier

geltend gemachten Schadens in Betracht kommende Amtspflichtverletzung besteht darin, daß die Behörde es unterlassen hat, dem Veräußerer innerhalb der Zwei-Monats-Frist, also bis zum 14. September 1990, einen (wirksamen) Zwischenbescheid zuzustellen. Der Zwischenbescheid vom 19. September 1990 ging ins Leere, weil die auf zwei Monate verlängerte Frist bereits abgelaufen war (Pikalo/Bendel aaO § 6 Anm. E IV 5 e und V 3).

2. Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch des Klägers in erster Linie mit der Begründung, er gehöre nicht zu dem Kreis der durch §§ 6, 9 GrdstVG geschützten Dritten. Dies hält den Rügen der Revision im Ergebnis stand.

a) Nach der Rechtsprechung des Senats beantwortet sich die Frage, ob im Einzelfall der Geschädigte zu dem Kreis der "Dritten" im Sinne von § 839 BGB gehört, danach, ob die Amtspflicht - wenn auch nicht notwendig allein, so doch auch - den Zweck hat, das Interesse gerade dieses Geschädigten wahrzunehmen. Nur wenn sich aus den die Amtspflicht begründenden und sie umreißen den Bestimmungen sowie aus der Natur des Amtsgeschäfts ergibt, daß der Geschädigte zu dem Personenkreis gehört, dessen Belange nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt und gefördert sein sollen, besteht ihm gegenüber bei schuldhafter Pflichtverletzung eine Schadensersatzpflicht. Hingegen ist anderen Personen gegenüber, selbst wenn die Amtspflichtverletzung sich für sie mehr oder weniger nachteilig ausgewirkt hat, eine Ersatzpflicht nicht begründet. Es muß mithin eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten "Dritten" bestehen (BGHZ 110,

1, 8/9; Senatsurteile vom 24. Februar 1994 - III ZR 6/93 - und vom 5. Mai 1994 - III ZR 78/93, jeweils zur Veröffentlichung bestimmt).

b) Die Amtspflicht, dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen nicht durch Fehler im Genehmigungsverfahren die Möglichkeit zu nehmen, das ihm zustehende Vorkaufsrecht auszuüben, besteht nicht zugunsten des Klägers als desjenigen, der das betreffende Grundstück durch einen noch abzuschließenden Kaufvertrag von dem Siedlungsunternehmen erwerben wollte.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen darauf abgestellt, daß der Kläger noch keine rechtlich gesicherte Aussicht auf den Erwerb hatte, weil zum Zeitpunkt der Amtspflichtverletzung ein Kaufvertrag mit dem Siedlungsunternehmen noch nicht geschlossen, geschweige denn ein Anwartschaftsrecht für ihn begründet war. Das ist zwar richtig, revisionsrechtlich ist jedoch davon auszugehen, daß das Verhalten der Behörde kausal für das Scheitern des Erwerbs des Grundstücks durch den Kläger geworden ist, weil das B. S. fest entschlossen war, es an ihn weiterzuveräußern.

c) Zutreffend hingegen ist der Ausgangspunkt des Landgerichts. Hiernach ist der Kläger geschützter Dritter nur dann, wenn das Genehmigungserfordernis nach § 2 GrdstVG, die in § 9 aufgeführten Versagungsgründe und damit das in § 6 Abs. 1 GrdstVG festgelegte Verfahren, das unter anderem der Gewährleistung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSG dienen soll, (auch) den Zweck hatten, dritten Personen in ihrem

Individualinteresse den Kauf der von dem Siedlungsunternehmen zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu ermöglichen. Dies ist nicht der Fall. Die genannten Vorschriften dienen allein dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und haben nur mittelbar begünstigende Wirkung für die betreffenden Erwerber.

Zweck des Genehmigungserfordernisses nach § 2 GrdstVG ist die im öffentlichen Interesse liegende Kontrolle des Grundstücksverkehrs (Pikalo/Bendel aaO § 2 D I 2). Der sachliche Gehalt dieser Zielsetzung findet unter anderem in der Ausgestaltung der Versagungsgründe (§ 9) sowie im Einbau des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts, aber auch in der Regelung der §§ 4 und 8 GrdstVG seinen Niederschlag. Es handelt sich um die staatliche Lenkung eines bestimmten Teils des Grundstücksverkehrs. In § 9 GrdstVG werden die wesentlichen Grundlagen, der Inhalt und die Richtung der Lenkungskontrolle festgelegt. Die Vorschrift will solche Veräußerungsgeschäfte verhindern - oder mittels des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in gewünschte Bahnen lenken -, die den in ihr zum Gesetz erhobenen agrarpolitischen, insbesondere agrarwirtschaftlichen Interessen der Allgemeinheit widersprechen. Hierbei kommt dem tragenden Zweck des Gesetzes - Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur und der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe - die bestimmende Bedeutung zu (Pikalo/Bendel aaO § 9 D I 1).

Während seinerzeit in den Ländern der früheren amerikanischen Zone nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45, dem Vorläufer des Grundstücksverkehrsgesetzes, kraft ausdrückli-

cher Bestimmung der Versagungsgrund des der Durchführung des Rechtsgeschäfts "entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses" gegolten hat, wird das öffentliche Interesse heute immer noch weitgehend von den Versagungsgründen des § 9 Abs. 1, insbesondere des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG - Verhinderung der ungesunden Bodenverteilung - geschützt (Pikalo/Bendel aaO § 9 D II 2 a). Die Versagungsgründe hindern das Wirksamwerden von Grundstücksveräußerungsgeschäften, die den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in untragbarer Weise zuwiderlaufen (Pikalo/Bendel aaO § 9 E II 3 a). Der hier in Betracht kommende Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG soll eine ungesunde Bodenverteilung und damit mißbräuchliche Erscheinungen in der Bodenverteilung im Zuge eines Veräußerungsgeschäfts verhindern. Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur lassen sich anhand der gemäß § 5 des Landwirtschaftsgesetzes vom 5. September 1955 (BGBl. I S. 565) von der Bundesregierung zu erstattenden Agrarberichte ermitteln (BGHZ 112, 86, 88 m.w.N.).

Da durch die Versagungsgründe nur öffentliche Interessen geschützt werden, wie sich aus der dargestellten Zielsetzung ergibt, ist es bei der vorzunehmenden Interessenabwägung grundsätzlich nicht erlaubt, private Interessen mit dem Ziel der Versagung der Genehmigung heranzuziehen (Pikalo/Bendel aaO § 9 E II 4 c). Vielmehr spielen die öffentli-

chen land- oder forstwirtschaftlichen Belange bei dieser Interessenabwägung die ausschlaggebende Rolle.

d) Aus dem Gesagten folgt, daß durch die in dem Genehmigungsverfahren der Behörde auferlegten Amtspflichten, nicht durch ein fehlerhaftes Verhalten das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen zu vereiteln, nicht die Personen geschützt und gefördert werden sollen, die das betreffende Grundstück von dem vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen erwerben wollen. Die Pflichten der Behörde im Genehmigungsverfahren sind nicht dazu bestimmt, auch die Belange der künftigen Vertragspartner der Siedlungsunternehmen - hier des Klägers - zu wahren. Die sich für den Kläger ergebende Möglichkeit, das Grundstück zu kaufen, wenn das B [REDACTED] S [REDACTED] das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hätte, hätte sich nur als eine ihm zugute kommende Reflexwirkung pflichtgemäßen Handelns der Genehmigungsbehörde dargestellt (vgl. Kreft in RGR-Kommentar, BGB 12. Aufl. § 839 Rn. 240). Der Umstand, daß der Kläger durch das fehlerhafte Verhalten der Beklagten nachteilig betroffen worden ist, reicht nicht aus, um ihn in den Schutzbereich der verletzten Amtspflicht einzubeziehen (vgl. BGHZ 110, 1, 9; Kreft aaO § 839 Rn. 242).

Dementsprechend hat der Senat (Urteil vom 27. Oktober 1960 - III ZR 140/59 - RdL 1961, 22; ebenso OLG Celle RdL 1968, 242 zu dem landwirtschaftlichen Genehmigungserfordernis nach Art. IV Nr. 3 KRG Nr. 45 für den Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke in dem Zwangsversteigerungsverfahren) den Beanstandungsgrund des § 5 Abs. 1 d des Landpachtgesetzes (LPG) vom 25. Juni 1952, daß "die Ver-

pachtung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde", und sogar die Vorschrift des § 5 Abs. 1 b LPG, die sichern soll, daß die vertraglichen Leistungen des Pächters in einem angemessenen Verhältnis zu dem nachhaltig erzielbaren Ertrag stehen, als rein öffentliche Interessen verfolgende Beanstandungsgründe gewertet und dem Pächter, der unverhältnismäßig hohe Leistungen zu erbringen hatte, einen Amtshaftungsanspruch versagt, soweit er sich auf eine schuldhaft rechtswidrige Nichtbeanstandung gestützt hatte.

e) Die Revision kann aus der von ihr in Bezug genommenen Rechtsprechung des Senats für Landwirtschaftssachen des Bundesgerichtshofs nichts für sich herleiten. Daß dieser Senat eine ungesunde Bodenverteilung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG in der Regel dann annimmt, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt oder an einen Nebenerwerbslandwirt veräußert werden soll und ein Vollerwerbslandwirt das Grundstück dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist (BGHZ 94, 292, 295), und diese Grundsätze ausnahmsweise auch auf leistungsfähige Nebenerwerbsbetriebe anwendet (aaO und BGHZ 112, 86), bedeutet nicht, daß die genannten Betriebe als "Dritte" in den Schutzzweck der Amtspflichten der Genehmigungsbehörde im Rahmen der Anwendung des § 9 GrdstVG einzubeziehen sind. Auch in diesem Zusammenhang geht es allein um die im öffentlichen Interesse liegende Sicherung der bäuerlichen Betriebsstruktur, zu der Haupt- und (leistungsfähige) Nebenerwerbsbetriebe gleichrangig beitragen sollen (BGHZ 112, 86, 91).

3. Das Berufungsurteil wird auch durch seine weitere Begründung getragen, dem Kläger sei dadurch, daß er das Anwesen nicht habe erwerben können, ein wirtschaftlicher Schaden nicht entstanden.

Das Berufungsgericht nimmt auf die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils Bezug, wonach die für den Kaufpreis von 1,6 Millionen DM im Falle seiner Finanzierung zu zahlenden Schuldzinsen bzw. die aus diesem Betrag zu erwirtschaftenden Erträge - bei Verwendung von Eigenkapital - den jährlichen Gewinn von 26.813 DM, den der Kläger unter Zugrundelegung seines Vorbringens bei einer Bewirtschaftung des Anwesens hätte erwarten können, bei weitem übersteigen würden. Diese Feststellungen greift die Revision nicht an. Die Revision tritt aber mit Rücksicht auf das öffentliche Interesse an einer Verbesserung der Agrarstruktur einer Anrechnung der wirtschaftlichen Vorteile entgegen, die dem Kläger durch den Nichterwerb des Grundstücks entstanden sind. Damit will sie in unzulässiger Weise bei der Verletzung landwirtschaftlicher Interessen einen anderen - ideellen - Schadensbegriff einführen.

Rinne

Werp

Wurm

Deppert

Streck