

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 12/81

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

Beteiligte:

1. Roswitha L., H.-straße , I.-
H.,

Käuferin, Antragstellerin und
Rechtsbeschwerdeführerin,

2. Olivia E., O.-straße , I.-H.,

Verkäuferin und Rechtsbeschwerde-
führerin,

- zu 1 und 2 vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. ,
und ,
-

3. L. Baden-Württemberg GmbH, Postfach ,
,

Vorkaufsberechtigte

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 20. Januar 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm sowie die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 26. Mai 1981 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 und 2 als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 21 577,60 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch notariellen Vertrag vom 14. Juli 1980 kaufte die Beteiligte zu 1 von der Beteiligten zu 2 die im Grundbuch von I. [REDACTED] für H. [REDACTED] in Band HA 8 Blatt 11 eingetragenen Flurstücke [REDACTED] 75, [REDACTED] 82, [REDACTED] 01, [REDACTED] 64, [REDACTED] 65, [REDACTED] 97 und [REDACTED] 71 zum Gesamtpreis von 38 182,40 DM. Die Beteiligte zu 3 hat hinsichtlich aller Flurstücke die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSG erklärt. Die Erklärung ist den Beteiligten zu 1 und 2 zusammen mit dem Versagungsbescheid nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vom 1. Oktober 1980 am 4. Oktober 1980 zugestellt worden.

- 3 -

Hiergegen haben die Beteiligten zu 1 und 2 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Landwirtschaftsgericht hat die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde hat das Oberlandesgericht

- a) den Grundstückskaufvertrag bezüglich der Flurstücke 01, 64, 65 und 97 als genehmigt und
- b) unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels, die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes hinsichtlich der Flurstücke 75, 82 und 71 als unbegründet angesehen.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten zu 1 und 2 das Ziel der Genehmigung des ganzen Kaufvertrages weiter.

II.

Das Beschwerdegericht hat hinsichtlich der Zurückweisung der Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts u.a. ausgeführt: Da die verkauften Flurstücke 01, 64, 65 und 97 kleiner als 0,5 ha seien, komme insoweit nach § 4 Abs. 1 und 4 RSG i.V.m. § 2 der baden-württembergischen VO vom 1. Februar 1977 (GB1 S. 21) ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nicht in Betracht. Anders verhalte es sich dagegen mit den nebeneinanderliegenden Flurstücken 75 und 82 gleicher Bewirtschaftung.



tungsart mit zusammen 53,73 Ar sowie dem Flurstück 71 mit 81,13 Ar. Sie unterlägen dem Vorkaufsrecht. Dabei sei zunächst davon auszugehen, daß nebeneinanderliegende Grundstücke gleicher Bewirtschaftungsart als ein Grundstück im Sinne des § 4 RSG anzusehen seien. Die Frage, ob für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts überhaupt Raum sei, wenn in einem einheitlichen Vertrag zu einem Gesamtpreis mehrere Grundstücke verkauft seien, von denen nur bei einem Teil die Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht vorliegen, sei dahingehend zu beantworten, daß eine Teilung des Vertrages in einen genehmigungsfähigen und einen dem Vorkaufsrecht unterliegenden Teil jedenfalls dann in Betracht komme, wenn von den Vertragspartnern wenigstens hilfsweise die Genehmigung hinsichtlich der genehmigungsfähigen Vertragsteile beantragt sei.

III.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich außerdem 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 einer Ent-

scheidung eines dieser Gerichte beantwortet hat. Die Rechtsbeschwerdeführer müssen 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 15, 5, 9 ff).

Diesen Anforderungen wird die Begründung der Rechtsbeschwerde nicht gerecht:

Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht sei bei seinem Beschluß von den Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 14. Februar 1974, V BLw 1/73 (RdL 1974, 96 und 135) sowie der Oberlandesgerichte Celle (RdL 1966, 96), Köln (Agrarrecht 1980, 283) und Oldenburg (Agrarrecht 1981, 52) abgewichen. In den genannten Entscheidungen sei ausgeführt, das Vorkaufsrecht könne grundsätzlich nicht ausgeübt werden, wenn beim Verkauf mehrerer Grundstücke in einem Vertrag nicht alle verkauften Parzellen dem Vorkaufsrecht unterliegen und für den Vertrag eine einheitliche Genehmigung beantragt sei, sofern sich weder aus den Umständen noch aus den Interessen der Vertragspartner die Möglichkeit einer Teilung des Vertrages oder des Genehmigungsantrages ergebe und der Gesamtverkauf nicht die Umgehung des Vorkaufsrechts bezwecke.

4

Von einem solchen Rechtssatz ist das Beschwerdegericht im angefochtenen Beschluß nicht abgewichen. Es hat sich vielmehr nach Wiedergabe des obigen Rechtssatzes nur mit der Frage befaßt, ob im vorliegenden Fall ein einheitlicher Genehmigungsantrag vorliegt oder ob sich die Möglichkeit einer Teilung dieses Genehmigungsantrages ergibt. Es hat diese Frage dahingehend beantwortet, daß in einem Fall wie dem vorliegenden ohne Anhaltspunkte für ein gegenteiliges Interesse der Vertragspartner regelmäßig davon auszugehen sei, daß hilfsweise die Genehmigung der genehmigungsfähigen Vertragsteile beantragt sei; dafür spreche die Lebenserfahrung, insbesondere beim Käufer, der nicht Landwirt sei.

Das Beschwerdegericht hat also lediglich den abstrakten Rechtssatz für den seiner Entscheidung unterliegenden Fall dahin ausgefüllt, wann nach den Umständen und den Interessen der Vertragspartner ein geteilter Genehmigungsantrag anzunehmen ist. Der Rechtssatz selbst wird nicht in Frage gestellt.

Da es hiermit an der Darlegung einer Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG fehlt, ist die Rechtsbeschwerde unzulässig. Dem Rechtsbeschwerdegericht ist damit die sachliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses verwehrt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Das Land Baden-Württemberg ist am Verfahren nicht beteiligt (§ 32 Abs. 2 LwVG). Daher kommt eine Erstattung seiner außergerichtlichen Kosten nicht in Betracht.

Dr. Thumm

Hagen

Linden