

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2184 047

LwVG §§ 9, 22; LVO § 29

Der Verlust des Rechtsbehelfs des Antrages auf gerichtliche Entscheidung durch einen Beteiligten hat auch den Verlust des Beschwerderechts für ihn zur Folge, sofern nicht die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde durch die Entscheidung des Amtsgerichts zu seinen Ungunsten abgeändert wird (Ergänzung zu BGHZ 3, 214 Leitsatz 2).

LwVG §§ 9, 24 Abs. 2 Nr. 2, § 27; FGG § 20

Ist die Versagung der Genehmigung durch das Amtsgericht rechtskräftig geworden und genehmigt sodann das Beschwerdegericht den Vertrag auf Grund einer unzulässigen Beschwerde einer Vertragspartei, so werden dadurch die Rechte der anderen Vertragspartei beeinträchtigt (Ergänzung zu BGHZ 1, 267).

BGH, Beschl. v. 27. Oktober 1960 - V BLw 15/60 - OLG Hamm
AG Burbach

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Kulturbauameisters Albert J [REDACTED] in H [REDACTED],
A [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragstellers und Rechtsbeschwerdeführers
(Verkäufers),

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in H [REDACTED] -

gegen

den Regierungsbauamtmann Otto F [REDACTED] in C [REDACTED]
H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beschwerdeführer, und Rechtsbeschwerdegegner
(Käufer),

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 27. Oktober 1960
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie
der Bundesrichter Dr. Hickinghaus und Dr. Piepenbrock
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Verkäufers
wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts in Hamm vom 9. Juni 1960 aufge-
hoben.

Die sofortige Beschwerde gegen den Beschluß
des Amtsgerichts in Burbach vom 24. Februar 1959
wird auf Kosten des Käufers als unzulässig ver-
worfen.

Für das Rechtsbeschwerdeverfahren werden
Gerichtskosten nicht erhoben. Der Käufer hat
die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwer-
deverfahrens dem Verkäufer zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 150 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Durch notariellen Vertrag vom 20. September 1958 kaufte der Regierungsbauamtmann F. [REDACTED] von dem Kulturbaumeister J. [REDACTED] zwei in S. [REDACTED] gelegene Grundstücke in Größe von 3,40 a und 2,50 a zum Preise von 150 DM. Diese Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat diesen Vertrag nicht genehmigt, weil er zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, da der Käufer nicht Landwirt und auf die Parzellen auch nicht angewiesen sei, außerdem die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft "R. [REDACTED]" an dem Erwerb der Grundstücke interessiert sei.

Gegen diese Entscheidung hat der beurkundende Notar namens des Verkäufers Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) in Burbach hat durch Beschluß vom 24. Februar 1959 dem Kaufvertrag aus denselben Gründen wie die untere Landwirtschaftsbehörde die Genehmigung versagt. Diese Entscheidung ist dem amtierenden Notar, der von den Vertragsparteien u.a. zum Empfang der zu erwirkenden Genehmigungen und sonstigen Erklärungen ermächtigt war, sowie der Landwirtschaftskammer am 2. März 1959 zugestellt worden.

Am 12. März 1960 hat der Käufer bei dem Oberlandesgericht in Hamm sofortige Beschwerde gegen den Beschluß des Amtsgerichts eingelegt, mit der er die Genehmigung des Kaufvertrags erreichen wollte.

Nach einer Rückfrage bei der unteren Landwirtschaftsbehörde hat das Beschwerdegericht unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses den Kaufvertrag vom 20. September 1958 ge-



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



nehmigt, dem Käufer jedoch aufgegeben, die Grundstücke nach Ablauf von 8 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft seiner Entscheidung an einen Landwirt zu angemessenen Bedingungen weiterzuveräußern, falls er bis dahin nicht mit dem Bau eines Wohnhauses in S [REDACTED] begonnen habe.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Verkäufers, mit der er die Aufhebung des Beschlusses des Oberlandesgerichts und die Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages erstrebt. Der Käufer hat sich im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht vertreten lassen.

II.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde als rechtzeitig eingelegt erachtet, weil der Käufer dargetan habe, daß er von der Entscheidung des Amtsgerichts erst am 11. März 1960 Kenntnis erlangt habe. In der Sache selbst hat das Beschwerdegericht die Ansicht vertreten, daß der Kaufvertrag unter der dem Käufer gemachten Auflage genehmigt werden könne.

Die Rechtsbeschwerde macht geltend, der Käufer habe von der Entscheidung des Amtsgerichts bald nach dem Erlass dieses Beschlusses durch den Verkäufer Kenntnis erlangt. Am 11. März 1960 sei dem Käufer lediglich auf seine Anforderung hin die amtsgerichtliche Entscheidung von dem Notar Dr. H [REDACTED] zugesandt worden.

Die Rechtsbeschwerde rügt ferner Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil der Verkäufer von dem Beschwerdeverfahren überhaupt keine Kenntnis erhalten habe, und weist darauf hin, daß die Entscheidung des Beschwerdegerichts auch einige tat-

sächliche Unrichtigkeiten enthalte, die sie auf falsche Angaben des Käufers zurückführt.

Der Rechtsbeschwerde war der Erfolg nicht zu versagen.

Der Verkäufer leitet die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde offensichtlich aus § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG her; denn er macht, obwohl das Oberlandesgericht die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen hat, keine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG geltend, bringt hingegen vor, daß der Käufer von der Entscheidung des Amtsgerichts bald nach ihrem Erlass Kenntnis erlangt habe. Da der Käufer erst nach mehr als einem Jahre seit der Zustellung des amtsgerichtlichen Beschlusses an den Notar sofortige Beschwerde eingelegt hat, ist das Vorbringen des Verkäufers dahin aufzufassen, daß er die sofortige Beschwerde des Käufers wegen Versäumung der Beschwerdefrist für unzulässig hält. Ob diese Frist versäumt ist, wofür spricht, daß der Notar nach § 5 des Kaufvertrages zur Entgegennahme gerichtlicher Entscheidungen ermächtigt gewesen sein und daher die Zustellung an ihn die Beschwerdefrist auch für den Käufer in Lauf gesetzt haben dürfte, kann auf sich beruhen. Denn die Zulässigkeit der sofortigen Beschwerde, die in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen ist, ist hier schon aus einem anderen Grunde zu verneinen.

Der Käufer hat nämlich die Entscheidung der unteren Landwirtschaftsbehörde, die dem Kaufvertrag die Genehmigung versagte, seinerseits nicht angegriffen, vielmehr hat nur der Verkäufer gerichtliche Entscheidungen beantragt. Die Einlegung dieses Rechtsbehelfs hatte aber keine Wirkung zugunsten des Käufers. Wie der Senat bereits in seiner Entscheidung vom 9. Oktober 1951 (V BLw 30/50, BGHZ 3, 214 = RdL 1952, 16 = NJW 1952, 1111 (nur Leitsatz) = MDR 1952, 35, in der es sich um die Zulässigkeit einer Rechtsbeschwerde in einem Zuweisungs-

verfahren handelte, ausgeführt hat, fehlt im Gebiete der freiwilligen Gerichtsbarkeit und damit auch für das Verfahren in Landwirtschaftssachen die Rechtsfigur der notwendigen Streitgenossenschaft und damit eine Regelung, wie sie in § 62 ZPO für das Gebiet der streitigen Gerichtsbarkeit getroffen worden ist. Nach ihr werden, wenn eine Frist - also auch die Frist zur Einlegung eines Rechtsmittels - versäumt wird, die säumigen Streitgenossen als durch die nichtsäumigen vertreten angesehen. Diese Wirkung hat im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren die Einlegung eines Rechtsmittels durch einen Beteiligten für die anderen Beteiligten in Ermangelung einer dem § 62 ZPO entsprechenden Vorschrift nicht. Im Genehmigungsverfahren kann allerdings die Erteilung oder Versagung der Genehmigung nur gegenüber allen am Vertrage Beteiligten einheitlich erfolgen. Das besagt aber nichts für die Möglichkeit der einzelnen Beteiligten, gegen die erlassenen Entscheidungen mit Rechtsmitteln anzugehen. Jeder von ihnen muß, wenn er die Versagung der Genehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde für unbegründet hält und eine Abänderung dieser Entscheidung erreichen will, von dem Recht, gerichtliche Entscheidungen zu beantragen, Gebrauch machen. Tut er das nicht, so entäußert er sich dadurch regelmäßig der Möglichkeit, auf das weitere Verfahren durch Einlegung von Rechtsmitteln Einfluß zu nehmen. Der Senat hat in der erwähnten Entscheidung ausgeführt, daß eine Beteiligte dadurch, daß sie gegen die ersinstanzliche Entscheidung kein Rechtsmittel eingelegt habe, auch ihr Beschwerderecht gegen den zweitinstanzlichen Beschluß verloren habe, da die Wahrung der Beschwerdefrist durch andere Beteiligte ihr nicht zugute gekommen sei. Hier hätte der Käufer wenn er die Erteilung der Genehmigung betreiben wollte, auch seinerseits Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen müssen. Bei diesem Antrag handelt es sich zwar nicht um ein Rechtsmittel im eigentlichen Sinne, denn es ist nicht in einem gerichtlichen Verfahren gegeben und richtet sich auch nicht gegen die

Entscheidung eines Gerichts, sondern gegen den Entscheid einer Verwaltungsbehörde. Der Antrag, der innerhalb einer bestimmten Frist gestellt werden muß, zielt aber auf die Nachprüfung dieses Entscheids durch das insoweit der Landwirtschaftsbehörde übergeordnete Gericht ab. Der Rechtsbehelf des Antrages auf gerichtliche Entscheidung stellt sich damit im Genehmigungsverfahren als das unterste Glied der Anfechtungsmöglichkeiten dar und muß deshalb einem Rechtsmittel in dieser Hinsicht gleichgestellt werden.

Im vorliegenden Falle hat sich nach dem zuvor Gesagten der Käufer dadurch, daß er keinen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat und der von dem Verkäufer gestellte Antrag nicht zu seinen Gunsten wirkte, der Möglichkeit begeben, die Entscheidung des Amtsgerichts seinerseits mit der sofortigen Beschwerde anzugreifen. Ein Beschwerderecht hätte er nur gehabt, wenn er durch die Entscheidung des Amtsgerichts schlechter gestellt worden wäre als durch die der Landwirtschaftsbehörde, wenn also beispielsweise diese den Vertrag genehmigt und das Amtsgericht ihm die Genehmigung versagt hätte; denn in diesem Falle wäre der Käufer in seinen Rechten beeinträchtigt worden. Da aber das Amtsgericht dem Kaufvertrage ebenfalls die Genehmigung versagt hat, es also bei der durch den Entscheid der Landwirtschaftsbehörde geschaffenen Rechtslage verblieb, gegen die der Käufer den gegebenen Rechtsbehelf nicht ergriffen hatte, war er durch die Entscheidung des Amtsgerichts auch nicht beschwert und infolgedessen zur Einlegung der sofortigen Beschwerde nicht berechtigt. Das Oberlandesgericht, das diese Rechtslage erkannt hat, hätte selbst bei Einhaltung der Beschwerdefrist nicht auf die Sache selbst eingehen dürfen, sondern hätte die sofortige Beschwerde des Käufers als unzulässig verwerfen müssen.

Die Rechtsbeschwerde des Verkäufers ist danach nicht nur zulässig, sondern auch begründet. Der Verkäufer erstrebt allerdings mit dem Rechtsmittel, daß es bei der Versagung der Genehmigung durch das Amtsgericht sein Bewenden hat. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (grundlegend BGHZ 1, 267) werden die Vertragsparteien durch die uneingeschränkte Genehmigung des Vertrages in ihren Rechten nicht beeinträchtigt, so daß sie in diesem Falle kein Beschwerderecht haben. Danach könnte es an einer Rechtsbeeinträchtigung des Verkäufers fehlen, da die Auflage lediglich den Käufer beschwert. Das ist indessen nicht der Fall. Denn der Verkäufer hat von seinem Recht zur Einlegung der sofortigen Beschwerde keinen Gebrauch gemacht und dem Käufer stand nach dem oben Gesagten kein Beschwerderecht zu. Damit war die Genehmigung zu dem Kaufvertrage durch die Entscheidung des Amtsgerichts rechtskräftig versagt und dieser infolgedessen endgültig unwirksam geworden. Dadurch, daß das Oberlandesgericht sodann die Genehmigung auf Grund einer unzulässigen Beschwerde des Käufers erteilt hat, wodurch der Kaufvertrag volle Wirksamkeit erhielt, hat es unter ~~der~~ Verletzung verfahrensrechtlicher Vorschriften (BGHZ 1, 343, 352) in die Rechtsstellung des Verkäufers eingegriffen; denn dieser war durch die rechtskräftige Versagung der Genehmigung bereits von der vertraglichen Bindung frei geworden und wurde durch die Entscheidung des Beschwerdegerichts wieder an den Vertrag gebunden. Aus diesem Grunde ist der Verkäufer bei der besonderen Gestaltung des vorliegenden Falles durch die Erteilung der Genehmigung in seinem Recht beeinträchtigt.

Nach alledem war unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die sofortige Beschwerde des Käufers gegen die Entscheidung des Amtsgerichts als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 131 Abs. 1 KostO
und den §§ 33, 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock