

BUNDESGERICHTSHOF

V BLW 18/64

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages
19. März 1963 (Nr. [REDACTED]/63 der UR des Notars Dr. G [REDACTED]
in V [REDACTED]),

Beteiligte:

1. die Ehefrau Hermine B [REDACTED] geb. Be [REDACTED],

2. die Ehefrau Martha Ha [REDACTED] geb. Be [REDACTED],

beide wohnhaft in USA,

Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführerinnen,

3. der Angestellte Georg Be [REDACTED] in V [REDACTED] (A [REDACTED]),
O [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller und Beschwerdeführer,

- zu 1 bis 3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. G [REDACTED] in
V [REDACTED] (A [REDACTED]) -

4. der Landwirt Ernst Be [REDACTED] in V [REDACTED] (A [REDACTED]),
Kl. F [REDACTED]str. [REDACTED],

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] und Dr. [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 25. März 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Brückel und Schmidt beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Colle vom 9. März 1964 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) gegen den Beschluß des Amtsgerichts in Verden vom 17. März 1963 als unzulässig verworfen wird.

Die Rechtsbeschwerdeführerinnen haben die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen; eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 10 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Beteiligten zu 1 und 2, die in den USA leben und die amerikanische Staatsangehörigkeit besitzen, sind je zur Hälfte Eigentümer eines in V[REDACTED] gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücks in Größe von 1,0674 ha. Sie haben dieses Grundstück durch notariellen Vertrag vom 19. März 1963

- 3 -

an ihren Neffen, den Angestellten Georg Be [REDACTED] (Beteiligten zu 3), zum Preise von 10 000 DM verkauft. Das Grundstück ist seit etwa 30 Jahren an den Landwirt Ernst Be [REDACTED], einen Vetter der Eigentümerinnen (Beteiligten zu 4), verpachtet.

Der Landkreis Verden (Grundstücksverkehrsausschuß) hat dem Kaufvertrag aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens die Genehmigung versagt. Auf den Antrag des Käufers auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Bescheid der Genehmigungsbehörde bestätigt. Auf die sofortigen Beschwerden der Verkäuferinnen und des Käufers hat das Oberlandesgericht den Vertrag unter der Auflage genehmigt, daß der Käufer das Grundstück bis zum 30. September 1967 an einen Landwirt oder an ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern hat. Gegen diesen Beschluß richtet sich die (vom Oberlandesgericht zugelassene) Rechtsbeschwerde, mit der die Verkäuferinnen die uneingeschränkte Genehmigung des Vertrages erstreben. Der Beteiligte zu 4 bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die Rechtsbeschwerde ist zwar gemäß § 24 Abs. 1 LwVG zulässig, jedoch nicht begründet.

Gegen den Versagungsbescheid der Genehmigungsbehörde können die Beteiligten, also beide Vertragsteile, nach § 22 Abs. 1 GrdstVG Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen. Von diesem Recht hat im vorliegenden Fall nur der Käufer Gebrauch gemacht; denn der Antrag auf gerichtliche Entscheidung vom 31. Mai 1963 ist ausdrücklich namens und im Auftrage des Käufers gestellt worden. Dieser Antrag hatte keine



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

Wirkung zugunsten der Verkäuferinnen, da im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit und damit auch im Verfahren in Landwirtschaftssachen eine der notwendigen Streitgenossenschaft im Sinne des § 62 ZPO entsprechende Regelung nicht besteht (BGHZ 3, 214). Die Entscheidung über die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung kann zwar allen Beteiligten gegenüber nur einheitlich getroffen werden. Dies besagt jedoch nichts für die Befugnis der einzelnen Beteiligten, gegen die im Genehmigungsverfahren ergehenden Entscheidungen mit Rechtsmitteln anzugehen. Jeder Vertragsteil muß, wenn er die Versagung der Genehmigung für unbegründet hält und eine Änderung der Entscheidung der Genehmigungsbehörde erreichen will, Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen. Tut er das nicht, so verliert er dadurch regelmäßig die Möglichkeit, auf das weitere Verfahren durch Einlegung von Rechtsmitteln Einfluß zu nehmen. Der Senat hat dies bereits im Beschluß vom 27. Oktober 1960 (V BLW 15/60, RdL 1961, 17) ausgesprochen und den Grundsatz aufgestellt, daß der Verlust des einem Rechtsmittel gleichzustellenden Rechtsbehelfs des Antrags auf gerichtliche Entscheidung durch einen Beteiligten auch den Verlust des Beschwerderechts für ihn zur Folge hat, sofern nicht die Entscheidung der Genehmigungsbehörde durch die Entscheidung des Amtsgerichts zu seinen Ungunsten abgeändert wird. Die Verkäuferinnen waren danach nicht berechtigt, gegen die den Versagungsbescheid der Genehmigungsbehörde bestätigende Entscheidung des Amtsgerichts Beschwerde einzulegen.

Sie sind auch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts nicht beschwert. Eine Rechtsbeeinträchtigung der Verkäuferinnen wäre nur dann zu bejahen, wenn das Beschwerdegericht die Entscheidungen des Amtsgerichts und der Genehmigungsbehörde zum Nachteil der Verkäuferinnen abgeändert hätte. Das ist jedoch nicht der Fall. Dem Beschluß des Senats vom

vom 27. Oktober 1960 lag ein anderer Sachverhalt zu Grunde. Dort hatte gegen die Versagung der Genehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde nur der Verkäufer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, während gegen die den Bescheid der Genehmigungsbehörde bestätigende Entscheidung des Amtsgerichts der Käufer sofortige Beschwerde erhoben und das Oberlandesgericht daraufhin die Genehmigung unter einer den Käufer belastenden Veräußerungsaufgabe erteilt hatte. Daß der Senat, obwohl der Verkäufer gegen den Beschluß des Amtsgerichts keine Beschwerde eingelegt hatte und durch die Genehmigung unter einer Auflage nur der Käufer beschwert war, eine Rechtsbeeinträchtigung des Verkäufers bejaht hat, lag an der besonderen Gestaltung des Falles, weil die Versagung der Genehmigung bereits rechtskräftig geworden war und das Beschwerdegericht auf Grund einer unzulässigen Beschwerde des Käufers durch die Erteilung der Genehmigung unter einer Auflage in die Rechtsstellung des Verkäufers eingegriffen hatte, der durch die rechtskräftige Versagung der Genehmigung von der vertraglichen Bindung bereits freigeworden war.

Nach der Rechtsprechung des Senats stellt sich die Genehmigung unter einer Auflage, die dem Käufer gemacht ist, von der Rechtsstellung des Verkäufers aus gesehen, als eine uneingeschränkte Genehmigung dar, durch die lediglich der Käufer beschwert ist (vgl. Beschluß des Senats vom 3. Mai 1957, V BLw 50/56, RdL 1957, 211). Durch das Grundstücksverkehrsgesetz hat sich die Rechtslage insofern geändert, als nach § 10 Abs. 2 GrdstVG bei Erteilung der Genehmigung unter einer Auflage die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt ist, vom Vertrag zurückzutreten. Einer Stellungnahme zu der Frage, ob mit Rücksicht auf dieses Rücktrittsrecht die Auffassung, daß durch eine dem Käufer gemachte Veräußerungsaufgabe der Verkäufer nicht beschwert sei,

aufrechterhalten werden kann (vgl. dazu Herminghausen, Beiträge zum Grundstücksverkehrsgesetz S. 195), bedarf es im gegenwärtigen Verfahren nicht. Die Beteiligten zu 1 und 2 sind dadurch, daß das Oberlandesgericht die Genehmigung unter einer Auflage erteilt hat, nicht in einem Recht beeinträchtigt. Hätte das Oberlandesgericht die Entscheidung des Amtsgerichts bestätigt, so hätten die Verkäuferinnen hiergegen keine Rechtsbeschwerde einlegen können, weil sie ihr Beschwerderecht bereits verloren hatten. Durch die Genehmigung unter einer Auflage, die das Oberlandesgericht auf die zulässige sofortige Beschwerde des Käufers ausgesprochen hat, ist der Kaufvertrag wirksam geworden. Die Verkäuferinnen, die eine Genehmigung und damit ein Wirksamwerden des Kaufvertrages erstreben, sind durch die Entscheidung des Beschwerdegerichts rechtlich nicht schlechter gestellt, als wenn es bei der Versagung der Genehmigung geblieben wäre. Eine Rechtsbeeinträchtigung der Verkäuferinnen ist im vorliegenden Fall auch nicht deshalb gegeben, weil der Bestand des Kaufvertrages von der Ausübung des Rücktrittsrechts durch den Käufer abhängig ist. Daß nach dem Wunsch der Eigentümerinnen das Grundstück in das Eigentum der Familie Georg Be[REDACTED] übergehen und dort verbleiben soll, ist für die Entscheidung ohne rechtliche Bedeutung. Das gleiche gilt für die Frage, ob die Verkäuferinnen, falls die Veräußerung an Georg Be[REDACTED] nicht genehmigt würde, von einem Verkauf überhaupt Abstand genommen hätten. Inwiefern die Entscheidung des Beschwerdegerichts, wie die Rechtsbeschwerde meint, mit dem Grundgesetz nicht vereinbar sein soll, ist nicht ersichtlich. Es kann auch entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde keine Rede davon sein, daß die Durchführung der Auflage einer unberechtigten Enteignung gleichkomme.

Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb mit der Maßgabe zurückgewiesen werden, daß die sofortige Beschwerde der Verkäuferinnen gegen die Entscheidung des Amtsgerichts als unzulässig verworfen wird.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34, 45 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell