

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 20/78

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrags

Beteiligte:

1. Werner T [REDACTED], S [REDACTED]weg [REDACTED], L [REDACTED]-D [REDACTED],
Käufer, Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,
- vertreten durch die Rechtsanwälte F. [REDACTED], Dr. [REDACTED]
und M. [REDACTED], B [REDACTED]str. [REDACTED], E [REDACTED] -
2. Kaufmann Friedrich Karl L [REDACTED], Bei der L [REDACTED] [REDACTED],
L [REDACTED],
Verkäufer
3. die S [REDACTED] Landgesellschaft mbH
als Siedlungsbehörde, H [REDACTED]-F [REDACTED]-Straße [REDACTED],
K [REDACTED]

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 15. Februar 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Lechler und Thye

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 18. April 1978 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 267 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Beteiligte zu 1 ist Arbeiter bei der Städtischen Müllabfuhr in L[REDACTED]. Seit geraumer Zeit hat er landwirtschaftliche Nutzflächen - zur Zeit etwa 12 ha - gepachtet, die er selbst bewirtschaftet. Durch notarielle Verträge vom 15. November 1976 kaufte er vom Beteiligten zu 2, einem Bauunternehmer, einen ca. 21,5 ha umfassenden landwirtschaftlichen Betrieb in R[REDACTED] zum Preise von 267 000 DM.

- 3 -

Der von den Vertragschließenden mit der Durchführung der Verträge beauftragte Notar beantragte am 22. November 1976 bei der Landwirtschaftsbehörde die Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Mit dem dem Beteiligten zu 1 zugestellten Zwischenbescheid, den der Notar am 20. Dezember 1976 nachrichtlich erhielt, erklärte die Landwirtschaftsbehörde, zunächst müsse die Äußerung der Beteiligten zu 3 als Siedlungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeigeführt werden; die Entscheidungsfrist verlängere sich daher bis zum 22. Februar 1977. Nachdem die Beteiligte zu 3 sich zum Vorkauf entschlossen hatte, stellte die Landwirtschaftsbehörde dem beurkundenden Notar am 22. Februar 1977 ihren Bescheid vom 17. Februar 1977 zu; es hieß darin, die Genehmigung der Kaufverträge hätte nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt werden müssen, die Beteiligte zu 3 habe ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Veräußerung des Hofes an den Beteiligten zu 1, der allenfalls als Nebenerwerbslandwirt anzusehen sei, bedeute eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, da hauptberufliche Landwirte bereit und in der Lage seien, die Ländereien zu den in den Verträgen vereinbarten Bedingungen käuflich zu übernehmen.

Der Beteiligte zu 1 hat hiergegen den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben.



Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 den Antrag, festzustellen, daß die Kaufverträge als genehmigt gälten, hilfsweise, daß das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt sei.

II.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt:

Der angefochtene Bescheid sei nicht schon deshalb fehlerhaft, weil die Veräußerung gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit Absatz 1 GrdstVG als genehmigt gelte; die Genehmigungsbehörde habe nämlich die Entscheidungsfrist, deren Überschreitung die Genehmigungswirkung auslöse, wirksam verlängert und alsdann innerhalb der verlängerten Frist entschieden. Der Bescheid sei durch Zustellung an den Notar wirksam geworden; einer Zustellung an den Veräußerer persönlich habe es nicht bedurft. Der Beteiligte zu 1 wende sich zu Unrecht gegen die Feststellung der Landwirtschaftsbehörde, die Veräußerung wäre nach § 9 GrdstVG zu versagen gewesen. Denn die Landwirtschaftsbehörde sei zutreffend davon ausgegangen, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeute, weil der Beteiligte zu 1 nur als Landwirt im Nebenberuf zu bezeichnen sei und die Kaufgrundstücke von Landwirten im Hauptberuf, die zum Erwerb fähig und bereit seien, dringend benötigt würden. Der Beteiligte zu 1 könne einem hauptberuflichen Landwirt auch nicht deshalb gleichgestellt werden, weil er die Absicht habe, die Landwirtschaft in absehbarer Zeit hauptberuflich zu betreiben.

Der zum Erwerb anstehende Betrieb gewährleiste keine ausreichende rein landwirtschaftliche Existenz.

1. Die Rechtsbeschwerde rügt, das Beschwerdegericht habe verkannt, daß die einen Monat betragende Entscheidungsfrist des § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG nicht wirksam verlängert worden sei und die Genehmigung deshalb gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gelte; der Zwischenbescheid vom 17. Dezember 1976, mit dem die an sich gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG mögliche Fristverlängerung auf drei Monate mitgeteilt worden sei, habe keine Wirkung entfalten können, weil er nicht dem Veräußerer - dem Beteiligten zu 2 -, sondern nur dem Notar zugestellt worden sei.

Die Rüge hat keinen Erfolg.

Das Beschwerdegericht vertritt den Standpunkt, der Zwischenbescheid nach § 6 Abs. 1 GrdstVG brauche nicht kraft Gesetzes förmlich zugestellt zu werden (ebenso OLG Karlsruhe RdL 1976, 50, 51; Wöhrmann, GrdstVG 1963 § 6 Rdn. 16; Ehrenforth, GrdstVG 1965 § 6 Anm. 3 c; Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG 1963 § 6 Rdn. 31). Diese Rechtsfrage kann hier jedoch ebenso offen bleiben wie die Frage, ob die Landwirtschaftsbehörde als Genehmigungsbehörde die Zustellung angeordnet hat und deshalb - vgl. § 146 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 18. April 1967 (GVBl S. 131), LVwG - diese Förmlichkeit gewahrt werden mußte. Denn jedenfalls ist ein etwaiger Zustellungsmangel gemäß § 154 LVwG SchlH geheilt. Der Regelung des § 9 Abs. 1 des Verwaltungszustellungsgesetzes des Bundes - VwZG - entsprechend und

§ 187 Abs. 1 Satz 1 ZPO vergleichbar gilt nach dieser Vorschrift ein Schriftstück, das unter Verletzung zwingender Zustellungsvorschriften zugegangen ist, in dem Zeitpunkt als zugestellt, in dem es der Empfangsberechtigte nachweislich erhalten hat. Der beurkundende Notar war für den Beteiligten zu 2 zum Empfang des Zwischenbescheids (§ 3 Abs. 2 GrdstVG; vgl. auch Wöhrmann, GrdstVG 1963 § 3 Rdn. 10) berechtigt. Diesen Bescheid hat der Notar auch, allerdings nur nachrichtlich, erhalten. Der Zusatz "nachrichtlich" verdeutlicht, daß ihn die Behörde zwar nicht für den maßgeblichen Empfänger hielt. Für den Eintritt der Heilungswirkung nach § 187 Abs. 1 Satz 1 ZPO wird jedoch nicht gefordert, daß die Behörde an den richtigen Empfänger zustellen wollte, falls dieser das Schriftstück letztlich nur - auf welchem Wege auch immer - erhält (Stein/Jonas/Pohle, 19. Aufl. § 187 ZPO Anm. II 1; Thomas/Putzo, 9. Aufl. § 187 ZPO Anm. 2 b). Diesem Sachverhalt muß gleichgeachtet werden, wenn der Absender in Verkennung der Rechtslage an einen falschen Adressaten zustellt, aber zugleich seine Entscheidung dem wahren Empfangsberechtigten nachrichtlich zur Kenntnis gibt. Der Empfangsberechtigte erhält nämlich dann zwar nicht das Original der dem falschen Adressaten zugegangenen Schrift, er wird aber durch die ihm zugeleitete Abschrift nicht weniger zuverlässig informiert als im Falle ordnungsmäßiger Zustellung. Diese für § 187 Abs. 1 Satz 1 ZPO geltenden Grundsätze sind auch im Anwendungsbereich der inhaltlich gleichlautenden Vorschrift des § 154 LVwG SchlH zu beachten.

2. Infolge der gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG wirksamen Fristverlängerung ist der vom Beteiligten zu 1 mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angegriffene Bescheid der Landwirtschaftsbehörde vom 17. Februar 1977, dem Notar am 22. Februar 1977 zugestellt, fristgemäß ergangen. Die Ansicht des Beschwerdegerichts, daß der Notar richtiger Empfänger der Zustellung war, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Wie oben bereits ausgeführt worden ist, war der beurkundende Notar für den Beteiligten zu 2, an den die Zustellung gemäß § 21 GrdstVG zu richten war, zur Entgegennahme der die Vertragsdurchführung betreffenden Erklärungen befugt. Die Auffassung der Rechtsbeschwerde, der Notar sei zwar zur Empfangnahme der Entscheidung über den Genehmigungsantrag befugt gewesen, durch Erklärung ihm gegenüber habe jedoch kein neuer Vertrag begründet und deshalb das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt werden können, verkennt die Doppelfunktion des in § 21 GrdstVG vorgesehenen Bescheids ("Mitteilung") über den Genehmigungsantrag. Die Besonderheit liegt darin, daß erst durch die Mitteilung seitens der Genehmigungsbehörde das Vorkaufsrecht des Siedlungsträgers ausgeübt wird und das Gesetz diesem rechtsbegründenden Akt zugleich die unausgesprochene Bedeutung einer sich auf den Käufer des ursprünglichen Veräußerungsvertrags beziehenden, nur relativ wirkenden Versagung der Genehmigung beimißt. Zutreffend bezeichnet das Beschwerdegericht (im Anschluß an Wöhrmann, GrdstVG 1963 § 6 Rdn. 26) die Mitteilung nach § 21 GrdstVG als modifizierte Form der Versagung der Genehmigung. Denn eine uneingeschränkte Versagung würde den ursprünglichen Kaufvertrag unwirksam machen und damit das Vorkaufsrecht hinfällig werden lassen. Aufgrund dieser

Verknüpfung ist die Ausübung des Vorkaufsrechts Bestandteil der "modifizierten" Versagung der Genehmigung; das eine ist ohne das andere nicht möglich. Eine Aufspaltung der Vollmacht in einen Teil, der zur Entgegennahme der Entscheidung hinsichtlich des Genehmigungsantrages berechtigt, und einen anderen, der die Empfangszuständigkeit für die Ausübung des Vorkaufs begründet, kommt deshalb nicht in Betracht.

3. Ohne Erfolg wendet sich die Rechtsbeschwerde auch dagegen, daß das Beschwerdegericht die Veräußerung an den Beteiligten zu 1 als eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) angesehen hat.

a) Der rechtliche Ausgangspunkt des angefochtenen Beschlusses, die Veräußerung an einen nicht hauptberuflichen Landwirt sei ungesund, wenn ein Landwirt im Hauptberuf das Grundstück zu Aufstockungszwecken dringend benötige und zum Erwerb bereit und fähig sei, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats, von der abzugehen kein Grund besteht (vgl. Beschl. vom 20. Oktober 1964 - V BLw 30/64 = LM § 9 GrdstVG Nr. 4; Beschl. vom 10. Juli 1975 - V BLw 26/74 = LM § 9 GrdstVG Nr. 15). Die Beteiligte zu 3 ist als Siedlungsträger einem hauptberuflichen Landwirt gleichzuachten, weil sie die Weiterveräußerung des durch den Vorkauf zu erwerbenden Landes an einen die vorbeschriebenen Merkmale erfüllenden Landwirt im Hauptberuf dargelegt hat (vgl. BGHZ 67, 330).

b) Die Rechtsbeschwerde greift auch zu Unrecht die Einstufung des Beteiligten zu 1 als Landwirt im Nebenberuf an. Die auf tatrichterlichem Gebiet liegende und mit der Rechtsbeschwerde nur beschränkt zur Überprüfung zu stellende Würdigung des Beschwerdegerichts, der Beteiligte zu 1 sei derzeit in erster Linie auf seine Einkünfte als Müllarbeiter angewiesen und seine Existenz hänge nur zusätzlich von seiner auf Pachtland betriebenen Landwirtschaft ab, ist rechtsfehlerfrei. Entscheidend kommt es nämlich nicht darauf an, ob der Beteiligte zu 1 alleine von den Erträgen seiner Landwirtschaft leben könnte, sondern darauf, ob ihm sein außerlandwirtschaftlicher Beruf als Müllwerker eine gesicherte Lebensgrundlage schafft (vgl. Senatsbeschluß vom 10. Juli 1975 aaO). Daß das letztere der Fall ist, steht außer Frage. Unter dieser Voraussetzung dient die Aufstockung lebensfähiger und förderungswürdiger landwirtschaftlicher Betriebe mehr der Verbesserung der Agrarstruktur als die Begründung einer zusätzlichen Existenzgrundlage für den auf die Landwirtschaft nicht primär Angewiesenen (vgl. hierzu auch BVerfG RdL 1967, 95, 96).

c) Ebensowenig ist es rechtlich fehlerhaft, daß das Beschwerdegericht in tatrichterlicher Würdigung angenommen hat, die hauptberuflichen Landwirte B. und H. seien erwerbsbereit, zur Übernahme der Verpflichtungen aus den Erwerbsverträgen fähig und ihre Betriebe seien aufstockungsbedürftig. Das Beschwerdegericht brauchte sich auch - entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde - die von den Erwerbsinteressenten vorgesehene Finanzierung nicht näher darstellen oder belegen zu lassen (vgl. Wöhrmann aaO § 9 GrdstVG Rdn. 60).

d) Frei von Rechtsfehlern sind auch die Überlegungen des Beschwerdegerichts im Hinblick auf die Aussichten des Beteiligten zu 1, sich demnächst als hauptberuflicher Landwirt zu betätigen. Der Beteiligte zu 1 könnte zwar hauptberuflichen Landwirten gleichzustellen sein, wenn er willens und in der Lage ist, in absehbarer Zeit selbst eine gesunde Existenz als hauptberuflicher Landwirt zu begründen (Senatsbeschl. vom 20. Oktober 1964 - V BLw 30/64 = LM GrdstVG § 9 Nr. 4). Der angefochtene Beschluß gesteht dem Beteiligten zu 1 diese Absicht zu, gelangt dann aber ohne Rechtsfehler zu dem Ergebnis, der Betrieb, den der Beteiligte zu 1 erwerben wolle, gewährleiste keine ausreichende rein landwirtschaftliche Existenz, weil die Ländereien eine schlechte Bodenqualität hätten und sich die Gebäude in einem schlechten Zustand befänden; der erforderliche Kapitalkaufwand sei für den Betrieb nicht tragbar. Es mag zwar sein, daß sich das Beschwerdegericht insoweit auf die globalen Angaben der Landwirtschaftsbehörde im Beschwerdeverfahren gestützt hat. Es wäre aber Sache des die Gleichstellung mit hauptberuflichen Landwirten erstrebenden Beteiligten zu 1 gewesen, konkrete Angaben zum Zustand der Hofgebäude, zum erforderlichen Reparaturaufwand, zu seinen Vorstellungen in Bezug auf die existenzsichernde Führung des landwirtschaftlichen Betriebes und zu den tragbaren Möglichkeiten einer Kapitalkaufnahme zu machen. Der bloße Hinweis auf die bisherige Kapitalkaufnahme reicht nicht aus. Der Beteiligte zu 1 hat z.Zt. als Müllarbeiter regelmäßige Einnahmen, die im Falle einer

hauptberuflichen Tätigkeit als Landwirt wegfallen und durch zu erwirtschaftende Erträge aus dem bäuerlichen Betrieb ersetzt werden müssen.

Da der angefochtene Beschluß auch im übrigen frei von Rechtsfehlern ist, war die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Hill

Hagen

Linden