

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 24/82

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

Beteiligte:

1. Irmgard Renate B., H.straße , L.-
G.,

Käuferin und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte und
,

2. Hessische L.gesellschaft mbH, vertreten durch die
Geschäftsführer Dr. Heinz-Willem G. und
Manfred Sch., K.straße , F.,

Siedlungsunternehmen,

3. Rudolf und Anna Kr., H.straße , L.-G.-
,

Verkäufer

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 4. Mai 1983 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 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt am Main vom 20. August 1982 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 6 662 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch notariellen Vertrag vom ~~11. 11. 1981~~ 1981 kaufte die Beteiligte zu 1 von den Beteiligten zu 3 sieben landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, von denen fünf wegen ihrer Größe nicht unter die Genehmigungspflicht nach dem Grundstückverkehrsgesetz fallen.

Die Beteiligte zu 2 hat bezüglich der beiden der Genehmigungspflicht nach dem Grundstückverkehrsgesetz unterliegenden Grundstücke die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 4 RSG erklärt. Diese Erklärung ist

- 3 -

den Beteiligten zu 1 und 3 zusammen mit dem Versagungsbescheid nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zugestellt worden. Hiergegen hat die Beteiligte zu 1 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 das Ziel der Genehmigung des Kaufvertrages weiter.

II.

Das Beschwerdegericht hat hinsichtlich der Zurückweisung von Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes u.a. ausgeführt:

1. Der Bestand des Vorkaufsrechtes sei nicht dadurch in Frage gestellt, daß der Kaufvertrag noch weitere Grundstücke umfasse, die nicht dem Vorkaufsrecht unterlägen und die auch nicht der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedürften.

2. Die Kaufgrundstücke würden dringend von einem hauptberuflichen Landwirt zur Aufstockung seines Betriebes benötigt. Bei dieser Sachlage würde es zu einer nicht zu billigenden Bodenverteilung führen, wenn die Beteiligte zu die Grundstücke erwerben würde.

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 Entscheidung eines dieser Gerichte beantwortet hat. Der Rechtsbeschwerdeführer muß 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 f).

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) und 17. Dezember 1964, V BLw 10/64, DNotZ 1964, 724 abgewichen.

1. Die Entscheidung des Senats vom 14. Februar 1974 befaßt sich mit der Frage, ob ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht auch dann ausgeübt werden kann, wenn in einem Vertrag mehrere Grundstücke verkauft werden sollen, die nur zum Teil dem Vorkaufsrecht unterliegen,

für den Vertrag jedoch eine einheitliche Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz beantragt worden ist. Der Senat hat diese Frage unter der Voraussetzung verneint, daß sich weder aus den Umständen noch aus den Interessen der Vertragspartner die Möglichkeit einer Teilung des Vertrages und des Genehmigungsantrages ergebe.

Von einem dementsprechenden Rechtssatz ist das Beschwerdegericht im angefochtenen Beschluß nicht abgewichen. Es hatte sich im Gegensatz zu der Vergleichsentscheidung nicht mit dem Fall zu befassen, daß die Veräußerung aller Grundstücke der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bedurfte aber nur ein Teil der in einem Vertrag verkauften Grundstücke dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterlag. Denn nur bei einer solchen Veräußerung kann ein einheitlicher Genehmigungsantrag vorliegen, der auf seine Teilbarkeit nach den dem Vorkaufsrecht unterliegenden und nicht unterliegenden Grundstücken zu überprüfen wäre. Vorliegend bezieht sich der Genehmigungsantrag nur auf die Grundstücke, die der Genehmigungspflicht nach dem Grundstückverkehrsgesetz unterliegen und bezüglich deren die Ausübung des Vorkaufsrechtes erklärt worden ist. Die weiteren mitverkauften Grundstücke können mit Rücksicht auf ihre Größe genehmigungsfrei veräußert werden. Die Senatsentscheidung vom 14. Februar 1974 ist daher nicht einschlägig.

2. Der Beschluß vom 17. Dezember 1964 befaßt sich mit der Frage, ob das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht auch dann besteht, wenn an sich ein Versagungsgrund nach § 9 GrdstVG gegeben ist, die Genehmigung jedoch nach Auffassung der Genehmigungsbehörde unter einer Auflage oder Bedingung erteilt werden kann. Der Senat hat die Frage für den Fall, daß eine Auflage in Betracht kommt,

in der Vergleichsentscheidung verneint. Hiervon ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen, denn es hat nicht ein Vorkaufsrecht trotz der Möglichkeit der Genehmigung unter Auflage bejaht.

Mit der Frage, wann eine Auflage, das Grundstück zu verpachten, angezeigt ist (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG), befaßt sich der Beschluß vom 17. Dezember 1964 nicht. Er verhält sich nur über die Voraussetzungen für die Erteilung einer Veräußerungsauflage nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden