

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GrdstVG § 9; LwVG § 22; BGB § 1094

Der Käufer eines mit einem Vorkaufsrecht belasteten landwirtschaftlichen Grundstücks wird durch die nach dem Grundstückverkehrsgesetz erteilte Genehmigung des nach Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten entstandenen Kaufvertrags nicht unmittelbar in seinen Rechten beeinträchtigt. Die von ihm gegen die die Genehmigung aussprechende Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts eingelegte sofortige Beschwerde ist daher unzulässig.

BGH, Beschl. v. 15. Februar 1979 - V BLw 28/78 - OLG Stuttgart
AG Öhringen

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 28/78

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Kaufvertrages

Beteiligte:

1. Frau Emilie S [REDACTED], N [REDACTED] Str. [REDACTED],
B [REDACTED],

Verkäuferin und Beschwerdeführerin,

2. Landwirt Erwin B [REDACTED],

3. Frau Elsbeth B [REDACTED],

beide wohnhaft P [REDACTED]-G [REDACTED],

Käufer und Beschwerdeführer

- auch hinsichtlich der Rechtsbeschwerde -

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Will [REDACTED],
Fritz [REDACTED], Walter [REDACTED] und Eberhard [REDACTED], S [REDACTED]-
straße [REDACTED], Ö [REDACTED] -

4. Landwirt Otto B [REDACTED], P [REDACTED]-G [REDACTED],

Käufer und Beschwerdegegner

- auch hinsichtlich der Rechtsbeschwerde -

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED], K [REDACTED] [REDACTED], Ö [REDACTED] -

15

- 2 -

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 Senats für Landwirtschaftssachen beim Oberlandesgericht Stuttgart vom 31. August 1978 wird auf Kosten der Beteiligten zu 2 und 3, die dem Beteiligten zu 4 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten haben, zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 36 856 DM festgesetzt.

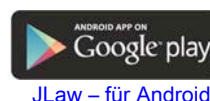
G r ü n d e

I.

Durch notariellen Vertrag vom 7. Oktober 1976 verkaufte die Beteiligte zu 1 an die Beteiligten zu 2 und 3 mehrere Grundstücke in der Gesamtgröße von 1 ha 63 a und 29 qm. Die Grundstücke, bezüglich deren ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten des Beteiligten zu 4 besteht, werden als Äcker und Obstbaumwiesen genutzt.



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



Nachdem das Landwirtschaftsamt den Vertrag vom 7. Oktober 1976 genehmigt hatte, übte der Beteiligte zu 4 durch Erklärung gegenüber der Beteiligten zu 1 im Dezember 1976 sein Vorkaufsrecht aus. Die Beteiligten zu 2 und 3 sind inzwischen im Grundbuch als Eigentümer der von der Beteiligten zu 1 gekauften Grundstücke eingetragen worden.

Nach Ausübung des Vorkaufsrechtes genehmigte das Landwirtschaftsamt den Kaufvertrag zwischen der Beteiligten zu 1 und dem Beteiligten zu 4 mit der Auflage, daß vom Beteiligten zu 4 die als Acker genutzten Grundstücke bis zum 15. März 1977 an einen hauptberuflichen Landwirt veräußert werden.

Die Beteiligten zu 1, 2 und 3 haben die uneingeschränkte Versagung der Genehmigung begehrt. Das Landwirtschaftsgericht hat den Vertrag zwischen der Beteiligten zu 1 und dem Beteiligten zu 4 hinsichtlich der Äcker unter einer - vom Beteiligten zu 4 inzwischen erfüllten - Verkaufsauflage erteilt und bezüglich der Obstbaumwiesen die Genehmigung versagt. Die hiergegen erhobene sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1, 2 und 3 hat das Oberlandesgericht als unzulässig verworfen. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten zu 2 und 3 ihren Antrag, dem Vertrag zwischen der Beteiligten zu 1 und dem Beteiligten zu 4 in vollem Umfang die Genehmigung zu versagen, weiter.

II.

Die gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG statthafte Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Das Oberlandesgericht hat im angefochtenen Beschluß zu Recht eine Beschwerdeberechtigung der Beteiligten zu 2 und 3 verneint.

1. Soweit die Rechtsbeschwerdeführer meinen, die Beteiligte zu 1 sei durch die vom Landwirtschaftsgericht erteilte Genehmigung des durch Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts zwischen der Beteiligten zu 1 und dem Beteiligten zu 4 zustandegekommenen Kaufvertrages beschwert, und sie habe deshalb auch zulässigerweise gegen die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts sofortige Beschwerde einlegen können, ist dies für die vorliegende Rechtsbeschwerde ohne Bedeutung. Die Beteiligte zu 1 hat gegen die zu ihren Ungunsten ergangene Entscheidung des Oberlandesgerichts kein Rechtsmittel eingelegt. Eine etwaige Beschwerdeberechtigung der Beteiligten zu 1 wirkt sich auf die Zulässigkeit einer sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 2 und 3 nicht aus. Ihre Beschwerdeberechtigung ist selbständig zu prüfen.

2. Die Beteiligten zu 2 und 3 sind durch die vom Landwirtschaftsgericht erteilte Genehmigung (unter Verkaufsaufgabe) des Vertrages zwischen der Beteiligten zu 1 und dem Beteiligten zu 4 nicht unmittelbar in ihren Rechten beeinträchtigt.

Durch Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts des Beteiligten zu 4 ist zwischen ihm und der Beteiligten zu 1 gemäß §§ 1098 Abs. 1, 505 Abs. 2 BGB ein Kaufvertrag

zustandegekommen. Auf diesen Kaufvertrag bezieht sich die vom Landwirtschaftsgericht erteilte Genehmigung.

Der Kaufvertrag zwischen der Beteiligten zu 1 und den Beteiligten zu 2 und 3 wird dadurch in seinem Bestand nicht berührt. Die Beteiligte zu 1 bleibt zur Erfüllung dieses Vertrages verpflichtet; die Beteiligten zu 2 und 3 können im Falle der Nichterfüllung der Verkäuferpflichten gegebenenfalls die ihnen nach §§ 440, 320 ff BGB zustehenden Rechte geltend machen.

Die dingliche Wirkung des Vorkaufsrechts des Beteiligten zu 4, die gemäß § 1098 Abs. 2 i.V.m. §§ 883 Abs. 2, 888 BGB zur relativen Unwirksamkeit einer das Vorkaufsrecht beeinträchtigenden Verfügung zwischen der Beteiligten zu 1 und den Beteiligten zu 2 und 3 und gegebenenfalls zur Grundbuchberichtigung führt, ist eine vom Gesetz ausgesprochene Folge des Vorkaufsrechtes nach § 1094 BGB; sie wird nicht durch die zum Kaufvertrag zwischen der Beteiligten zu 1 und dem Beteiligten zu 4 erteilte Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz geschaffen. Die Beteiligten zu 2 und 3 haben ein mit dem dinglichen Vorkaufsrecht des Beteiligten zu 4 belastetes Grundstück erworben. Die Schaffung der Voraussetzungen für das Wirksamwerden des Vorkaufsrechts im Verhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und der Vorkaufsverpflichteten - hier: die Genehmigung des durch Ausübung des Vorkaufsrechts entstandenen Kaufvertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz - berührt unmittelbar nur deren Verhältnis. Die Rechtsstellung des Drittkäufers

und Dritterwerbers wird dadurch nur mittelbar berührt. Unmittelbare Auswirkungen hat erst die Nichterfüllung der Verkäuferpflichten; sie betrifft aber nur die Rechtsbeziehungen zwischen der Beteiligten zu 1 und den Beteiligten zu 2 und 3.

Führt aber die Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Vorkaufsverpflichteten und dem Vorkaufsberechtigten nicht zu einer unmittelbaren Rechtsverletzung beim Erstkäufer, so muß dessen Berechtigung, die Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz im Verhältnis der Vorkaufsverpflichteten zum Vorkaufsberechtigten anzugreifen, verneint werden. Ob die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu einem wirksamen Kaufvertrag führt, berührt unmittelbar nur die Kaufrechtsbeziehungen zwischen der Vorkaufsverpflichteten und dem Vorkaufsberechtigten.

Die Rechtsbeschwerde mußte daher zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 44, 45 LwVG.

Hill

Hagen

Linden