

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 30/79

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend gerichtliche Entscheidung über Einwendungen
gegen ein Vorkaufsrecht

Beteiligte:

1. Niedersächsische Landgesellschaft mbH, A[REDACTED]straße [REDACTED],
H[REDACTED], als vorkaufsberechtigtes Siedlungsunternehmen,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Egon K[REDACTED], Alte D[REDACTED]straße [REDACTED], W[REDACTED]-N[REDACTED],

3. Marie-Luise K[REDACTED], wohnhaft ebenda,

zu 2 und 3 Antragsteller und
Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], Ho[REDACTED] [REDACTED],
W[REDACTED] [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 31. Januar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Hunze und Miehe

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 4. Mai 1979 wird auf Kosten der Beteiligten zu 2 und 3, die der Beteiligten zu 1 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten haben, zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren beträgt 123 177 DM.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 2 und 3 (Eheleute) sind Eigentümer eines etwa 30 ha großen landwirtschaftlichen Betriebes in N[REDACTED]. Sie bewirtschafteten ihn zunächst selbst, verpachteten die Ländereien aber im Jahre 1969 langfristig. Seit dem 1. Oktober 1978 bewirtschaften sie wieder eine etwa 3,5 ha große, pachtfrei gewordene Fläche ihres Hofes.

- 3 -

Durch notariellen Vertrag vom 5. Mai 1978 kauften die Beteiligten zu 2 und 3 von dem Landwirt P. ein etwa 7,2 ha großes Teilstück eines im Grundbuch von N. eingetragenen Grundstücks. Der beurkundende Notar beantragte die Genehmigung des Vertrages nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Die Stadt W. teilte dem Notar mit, daß die Erteilung der Grundstückverkehrsge-
nehmigung zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG führen würde und daß die Beteiligte zu 1 ihr Vorkaufsrecht nach § 4 RSG ausgeübt habe.

Gegen diesen Bescheid hat der Notar namens der Beteiligten zu 2 und 3 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Am 18. Oktober 1978 teilte die Beteiligte zu 1 dem Landwirtschaftsgericht unter Beifügung zweier Abschriften schriftlich mit, daß sie auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichte. Mit Schreiben vom 23. November 1978 erklärte sie, daß sie die "Verzichtserklärung" zurücknehme. Mit Schreiben vom 14. Dezember 1978 zeigte der Notar an, daß er auch den Landwirt P. (Verkäufer) in dem gerichtlichen Verfahren vertrete, und erklärte sich in dessen Namen mit der Vertragsaufhebung einverstanden.

Das Landwirtschaftsgericht hat festgestellt, daß die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Unrecht erfolgt sei, und hat den Grundstückskaufvertrag genehmigt.

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



Gegen diesen Beschluß, welcher der Stadt W am 19. Januar 1979 und der Beteiligten zu 1 am 25. Januar 1979 zugestellt worden ist, hat die Beteiligte zu 1 am 29. Januar 1979 sofortige Beschwerde eingelegt; die Bezirksregierung B [REDACTED] hat sich am 20. Februar 1979 der Beschwerde angeschlossen. Die Beschwerdeführer haben beantragt, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Landwirtschaftsgericht zurückzuverweisen. Die Beteiligten zu 2 und 3 haben beantragt, die Beschwerden als unzulässig zu verwerfen.

Das Oberlandesgericht hat den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Landwirtschaftsgericht zurückverwiesen. Gegen diesen Beschluß wenden sich die Beteiligten zu 2 und 3 mit der Rechtsbeschwerde. Sie beantragen, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und die sofortigen Beschwerden der Beteiligten zu 1 und der Bezirksregierung als unzulässig zu verwerfen.

Die Beteiligte zu 1 beantragt, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

1. Das Oberlandesgericht hat beide sofortigen Beschwerden als zulässig erachtet. Das Beschwerderecht der Beteiligten zu 1 hat die Zulässigkeit daraus hergeleitet, daß durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSG

zwischen dem Verkäufer und der Beteiligten zu 1 als gemeinnützigem Siedlungsunternehmen ein Kaufvertrag über das Grundstück zustandegekommen sei; durch den angefochtenen Beschluß des Landwirtschaftsgerichts werde das hieraus entstandene Recht der Beteiligten zu 1 beeinträchtigt. Die sofortige Beschwerde der Bezirksregierung sei zwar nicht rechtzeitig eingelegt worden, doch sei sie als (unselbständige) Anschlußbeschwerde zulässig.

2. Das Oberlandesgericht hat die beiden Rechtsmittel auch sachlich als begründet angesehen.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG; sie ist jedoch unbegründet.

Gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG findet die Rechtsbeschwerde ohne Zulassung nur statt, "soweit es sich um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt". Dementsprechend darf der Beschwerdebeschluß in der Rechtsbeschwerdeinstanz nur darauf überprüft werden, ob das Beschwerdegericht die sofortigen Beschwerden zu Recht nicht als unzulässig verworfen hat. Auf ihre sachliche Begründetheit können die Rechtsmittel in der Rechtsbeschwerdeinstanz nicht nachgeprüft werden (BGHZ 15, 5, 8). Zu Unrecht meint die Revision, der angefochtene Beschluß unterliege in vollem Umfange der Nachprüfung. Ihr Hinweis auf BayObLG, RdL 1956 52 geht schon deswegen fehl, weil sich diese Entscheidung

(in sachlicher Übereinstimmung mit BGHZ 15, 5, 9) nicht mit dem Fall einer Rechtsbeschwerde nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG, sondern nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG befaßt.

1. Zu Recht hat das Beschwerdegericht die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 als zulässig angesehen. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde stand der Beteiligten zu 1 insbesondere auch ein Beschwerderecht zu. Wie der beschließende Senat schon in BGHZ 41, 114, 116 f. ausgeführt hat, greift ein Beschluß des Landwirtschaftsgerichts, durch den Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts für begründet erklärt werden, in die Rechtsstellung des Vorkaufsberechtigten ein, so daß in dieser Verletzung eine Rechtsbeeinträchtigung im Sinne der §§ 9 LwVG, 20 FGG gesehen werden muß (ebenso OLG München, RdL 1964, 236; Barnstedt, LwVG § 22 Rdn. 27). Hieran hält der Senat auch nach erneuter Prüfung fest. Vergeblich macht die Rechtsbeschwerde demgegenüber geltend, daß nach der Anfechtung der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts die Rechtsstellung des vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmens nicht stärker sei als vor Abschluß des Kaufvertrages. Unabhängig davon, ob der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen durch die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts bereits voll wirksam wird, erlangt das Siedlungsunternehmen hierdurch doch bereits eine Rechtsstellung, die als Anwartschaftsrecht angesehen werden kann (BGH aaO S. 118). Für diese Beurteilung spielt es entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde keine Rolle, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 4 BBauG

nach der Neufassung dieses Gesetzes vom 18. August 1976 - in Kraft getreten am 1. Januar 1977 - als Verwaltungsakt anzusehen ist. Aus der gesetzlichen Veränderung jenes Vorkaufsrechts läßt sich nicht auf die Rechtsnatur des - gesetzlich unverändert gebliebenen - Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz schließen.

Auch aus der Verzichtserklärung der Beteiligten zu 1 vom 16. Oktober 1978 läßt sich gegen das Beschwerderecht der Beteiligten zu 1 nichts herleiten, da die Beteiligten zu 1 gerade geltend macht, ihr Verzicht sei zu keinem Zeitpunkt wirksam geworden; das Recht, diesen Standpunkt in der Beschwerdeinstanz geltend zu machen, darf ihr nicht durch Verneinung des Beschwerderechts genommen werden.

2. Das Beschwerderecht der Bezirksregierung ergibt sich aus § 32 Abs. 2 LwVG. Die Versäumung der Beschwerdefrist ändert nichts daran, daß die Beschwerde als (unselbständige) Anschlußbeschwerde (§ 22 Abs. 2 LwVG) in zulässiger Weise erhoben ist.

3. Nach alledem erweist sich die Rechtsbeschwerde als unbegründet.

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

Hill

Hagen

Linden