

2348 007

8

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: LVO §§ 29 Abs 2, 23 Abs 2.

Rechtssatz: Der Pächter wird durch die Genehmigung zur
Veräußerung des Pachtgrundstücks in einem
Recht nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Aktenzeichen: V BLw 34/52

AG. Wetter/Ruhr

Beschl. v. 14. Oktober 1952

OLG Hamm

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Wegewärters Heinrich A [REDACTED] in S [REDACTED] über
G [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerde- und Rechtsbe-
schwerdeführers,

vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED],

gegen

1. die politische Gemeinde S [REDACTED], S [REDACTED] über
G [REDACTED],

2. den Fabrikanten Erich B [REDACTED] in S [REDACTED] Nr [REDACTED]
über G [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerde- und Rechtsbe-
schwerdegegner,

vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]
in [REDACTED] ([REDACTED]),

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 14. Oktober
1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der
Obersten Landwirtschaftsrichter Frintrop und Berger
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm
vom 13. Februar 1952 wird auf Kosten des Antrag-
stellers zurückgewiesen. Ausserhalb des Rechtsbe-
schwerdeverfahrens entstandene Kosten sind nicht
zu erstatten.

8

- 2 -

Gründe:

I.

Die Gemeinde S [REDACTED] (Antragsgegnerin zu 1) ist Eigentümerin der im Grundbuch von S [REDACTED] Bd [REDACTED] Bl [REDACTED] 5 eingetragenen landwirtschaftlichen Besitzung, die eine Größe von etwa 7 Morgen hat und seit dem Jahre 1936 an den Antragsteller verpachtet ist. Der Pachtvertrag läuft noch bis zum 31. Dezember 1953.

Durch Vertrag vom 16. Februar 1951 verkaufte die Antragsgegnerin zu 1 an den Fabrikanten B [REDACTED] (Antragsgegner zu 2) von dieser Besitzung 4 Morgen mit den aufstehenden Gebäuden. Die untere Landwirtschaftsbehörde und das Amtsgericht haben die Genehmigung dieses Vertrages rechtskräftig versagt (LwG 1/51 des Amtsgerichts Wetter). Die Antragsgegnerin zu 1 hat darauf an den Antragsgegner zu 2 durch einen neuen Vertrag vom 31. August 1951 von der Besitzung zwei Parzellen mit den aufstehenden Gebäuden in Größe von 77,30 Ar für 20 517 DM verkauft. Diesen Vertrag hat die untere Landwirtschaftsbehörde am 20. September 1951 genehmigt. Der Antragsteller hat Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt mit der Begründung, die Durchführung des Kaufvertrages werde zu einer Zerschlagung seines landwirtschaftlichen Pachtbetriebes führen. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde des Antragstellers hat das Oberlandesgericht mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Antrag des Antragstellers auf gerichtliche Entscheidung als unzulässig zurückgewiesen worden ist.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller seinen Antrag auf Versagung der Genehmigung weiter. Die Antragsgegner bitten um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.



II.

Die Rechtsbeschwerde konnte keinen Erfolg haben.

Das Amtsgericht hat der Auffassung zugeneigt, dass der Antragsteller nicht als Beteiligter im Sinne von § 13 Abs 4 LVO angesehen werden könne, weil seine Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag durch den Verkauf nicht unmittelbar beeinträchtigt würden, es hat zu dieser Frage aber nicht abschliessend Stellung genommen und den Antrag auf gerichtliche Entscheidung als sachlich nicht begründet zurückgewiesen. Das Beschwerdegericht hat sich auf den Standpunkt gestellt, dass der Antragsteller durch die Genehmigung des Kaufvertrages in seinen Rechten nicht unmittelbar beeinträchtigt werde und deswegen einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung nicht stellen könne (§ 29 Abs 2 in Verbindung mit § 23 Abs 2 LVO). Es hat daher den Antrag auf gerichtliche Entscheidung als unzulässig zurückgewiesen.

Der Versuch der Rechtsbeschwerde, eine unmittelbare Rechtsbeeinträchtigung des Antragstellers durch die Genehmigungsentscheidung der unteren Landwirtschaftsbehörde darzutun, kann keinen Erfolg haben. Die Rechtsbeschwerde erkennt das rechtliche Wesen einer Genehmigungserteilung. Das Erfordernis einer Genehmigung im Grundstücksverkehr (Art IV KRG Nr 45; Art III BrMilRegVO Nr 84) stellt eine Verfügungsbeschränkung des Eigentümers dar; durch die Genehmigungserteilung wird diese Verfügungsbeschränkung beseitigt (Beschluss des erkennenden Senats vom 13. März 1951, V BLw 108/50, BGHZ 1, 267 [268] = RechtdLandw 1951, 189 = DNotZ 1951, 345). Nach Befreiung von der Verfügungsbeschränkung stehen also die Vertragsschliessenden bei einem der Genehmigung bedürftigen Grundstücksverkehrsgeschäft so da, als ob eine Verfügungsbeschränkung nicht bestanden hätte, vergleichbar der Rechtslage, wie sie vor Inkrafttreten der ersten Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 15. März 1918

(RGrB 123) für Grundstücksverkehrsgeschäfte gegeben war. Wie bei einem überhaupt nicht einem Genehmigungszwang unterliegenden Grundstücksverkehr der Pächter eines Grundstücks auf Veräußerungsgeschäfte des Eigentümers und Verpächters keinen Einfluss hat, so kann ihm daher auch ein Einfluss nicht zustehen, wenn durch eine Genehmigungserteilung erst der Rechtszustand einer Verfügungsfreiheit für den Eigentümer und Verpächter hergestellt wird. Hieraus erhellt, dass die Frage einer Genehmigungsbedürftigkeit und die Befreiung von einer in der Genehmigungspflicht bestehenden Verfügungsbeschränkung nach der gesetzlichen Regelung nur für das Verhältnis der am Grundstücksverkehrsgeschäft als Vertragsschliessende beteiligten Personen Bedeutung haben kann und haben soll. Die Rechtsstellung des Pächters bei einem solchen Veräußerungsgeschäft ist in den §§ 581 Abs 2, 571 ff BGB geregelt; seine Rechte und Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnis bleiben unberührt, und auf der Gegenseite tritt der Erwerber in die Rechte und Verpflichtungen aus dem bestehenden Pachtvertrag ein, aus denen der bisherige Verpächter ausscheidet. Rechte des Pächters aus dem Pachtvertrag werden also durch das Veräußerungsgeschäft nicht beeinträchtigt, jedenfalls nicht unmittelbar. Und darauf kommt es allein für die Frage an, ob jemand gegen die Genehmigungserteilung ein Recht zum Antrag auf gerichtliche Entscheidung oder, wenn die Genehmigung vom Gericht erteilt ist, ein Beschwerderecht hat (§ 29 Abs 2 in Verbindung mit § 23 Abs 2 LVO). Tatsächliche Beeinträchtigungen und die Gefahr des Eintritts solcher durch den Erwerber können keine Rechtsbeeinträchtigung darstellen (Beschluss des erkennenden Senats vom 3. April 1951, V BLw 3/50; BGHZ 1, 343 [351] = RechtdLandw 1951, 191 [193] = DNotZ 1951, 352). Die Möglichkeit, dass der Erwerber in einem etwaigen späteren Pachtschutzverfahren eine für den Pächter ungünstigere Rechtsstellung haben wird, weil ihm gegenüber vielleicht die Aussichten, etwa

wegen der vom Erwerber beabsichtigten persönlichen Bewirtschaftung, eine Pachtverlängerung zu erhalten (bisher § 3 RPO, jetzt § 8 LPG), geringer sind, stellt keine unmittelbare Rechtsbeeinträchtigung dar; darin kann höchstens eine mittelbare Rechtsbeeinträchtigung erblickt werden.

Das Beschwerdegericht hat hiernach zutreffend dem Antragsteller das Recht, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen die von der unteren Landwirtschaftsbehörde erteilte Genehmigung zu stellen, versagt und deswegen mit Recht die sofortige Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Amtsgerichts mit dieser Maßgabe zurückgewiesen. Darin liegt nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, ein Widerspruch. Denn durch die Zurückweisung seines Antrages auf gerichtliche Entscheidung wurde der Antragsteller verfahrensrechtlich in seinem Recht als Antragsteller beeinträchtigt (eine Rechtsverletzung kann auch auf verfahrensrechtlichem Gebiet liegen; vgl. den bereits erwähnten Beschluss des Senats vom 3. April 1951, BGHZ 1, 352; weiter Beschl. vom 19. Februar 1952, V BLW 14/51; RechtsdLandw 1952, 132 [133 unter II 2 a]). Da die Rechtsbeschwerde dem Beschwerdegericht ebenfalls einen solchen Rechtsverstoß zur Last legt, weil es zu Unrecht eine sachliche Entscheidung abgelehnt habe, ist auch die Rechtsbeschwerde nicht als unzulässig zu verwerfen, sondern als unbegründet zurückzuweisen.

Mit Rücksicht auf die eingehenden Ausführungen des Rechtsbeschwerdeführers zur Frage seiner Stellung als Verfahrensbeteiligter mag noch folgendes hervorgehoben werden: Während das Beschwerderecht und damit auch das Recht, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu stellen, davon abhängt, dass ein Recht unmittelbar beeinträchtigt ist (§ 23 Abs 2 LVO), kommt es für die Frage einer Beteiligung nur darauf an, ob Rechte oder Pflichten durch die Regelung der Angelegenheit unmittelbar betroffen werden können (§ 13 Abs 4 LVO). Nicht bloß eine

wirkliche, sondern bereits eine mögliche Beeinträchtigung verschafft also schon die Stellung eines Beteiligten. Im Zweifel bestimmt das Gericht, wer als Beteiligter anzusehen ist (§ 13 Abs 4 Satz 2 LVO). Der Kreis der Beteiligten und der Kreis der Beschwerdeberechtigten decken sich also nicht; in der Regel ist es, wie der Senat schon wiederholt ausgesprochen hat (vgl z.B. Beschlüsse vom 29. April 1952; V BLw 77/51 und vom 23. September 1952, V BLw 28/52) erwünscht, dass der Kreis der Beteiligten weit gezogen wird, damit eine möglichst umfassende Regelung in einem Verfahren erreicht wird und nicht durch Nichtberücksichtigung eines wirklich Beteiligten (und Nichtzustellung der Entscheidung an ihn) die Rechtskraft der ergehenden Entscheidung in Frage gestellt wird. Ein Beteiligter ist nicht ohne weiteres beschwerdeberechtigt (und auch nicht berechtigt zu einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung), eine Zulassung als Beteiligter verleiht kein Beschwerderecht, ein solches ist nur gegeben, wenn ein Beteiligter wirklich in einem Recht verletzt ist (vgl den bereits erwähnten Beschluss vom 3. April 1951, BGHZ 1, 345; weiter Beschlüsse vom 15. Januar 1952, V BLw 31/51, und vom 8. Juli 1952, V BLw 100/51). Es ist deswegen nicht zu missbilligen, wenn das Amtsgericht in dem ersten Genehmigungsverfahren (LwG 1/51 des Amtsgerichts Wetter) den Antragsteller als Beteiligten zugelassen hat; irgendwelche Rechtsfolgen für seine Berechtigung, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung im gegenwärtigen Verfahren zu stellen oder Beschwerde einzulegen, ergeben sich daraus aber nicht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO. Ein ausreichender Anlass, dem Antragsteller auch die Erstattung ausserhalb des Rechtsbe-

schwerdeverfahrens entstandener Kosten aufzuerlegen
(§ 51 LVO), bestand nicht.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche