

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 34/69

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend Genehmigung des Grundstückskaufvertrages
vom 13. Februar 1969, abgeschlossen von den Beteiligten
zu 1) und 2).

Beteiligte:

1. Land- und Gastwirt Josef H [REDACTED] in M [REDACTED],
P [REDACTED] weg [REDACTED],
Antragsteller, Beschwerdegegner und Rechts-
beschwerdeführer,
- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsan-
walt Dr. Arnold K [REDACTED] in M [REDACTED], B [REDACTED] straße [REDACTED] -
2. Kaufmann Walther K [REDACTED] in M [REDACTED], L [REDACTED] straße [REDACTED],
3. G [REDACTED] S [REDACTED] "R [REDACTED] E [REDACTED]" GmbH,
vertreten durch ihre Geschäftsführer, M [REDACTED], V [REDACTED]-
S [REDACTED] -Straße [REDACTED],
Beschwerdeführerin,
4. Direktor der Landwirtschaftskammer W [REDACTED] -L [REDACTED],
S [REDACTED] straße [REDACTED],
Landesbeauftragter.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 5. März 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Raither und Thye beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 2. Oktober 1969 wird als unzulässig verworfen.

Der Rechtsbeschwerdeführer hat die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 47 883,60 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch Kaufvertrag vom 13. Februar 1969 verkaufte der Beteiligte zu 1) dem Beteiligten zu 2) das im Grundbuch von T [REDACTED] K [REDACTED] Band 31 Blatt 5 [REDACTED] verzeichnete Grundstück, 2,6602 ha groß, zum Preis von 47 883,60 DM. Dieses Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt. Der Notar legte Abschrift des Vertrages der Kreisstelle M [REDACTED] der Landwirtschaftskammer vor und bat um Genehmigung. Mit Zwischenbescheid vom 3. März 1969 verlängerte die Kreisstelle

- 3 -

die Frist zur Entscheidung bis zum 19. Mai 1969, weil sie die Ausübungserklärung für ein Vorkaufsrecht herbeiführen wollte, und legte Vertragsabschrift dem Amt für Flurbereinigung und Siedlung in Münster mit der Bitte vor, eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 3) herbeizuführen. Mit Schreiben vom 23. April 1969 bat der Notar um Mitteilung, ob bald mit einer Entscheidung über den Genehmigungsantrag zu rechnen sei.

Zwischenzeitlich, nämlich am 24. Februar 1969, hatten die Vertragsteile vereinbart, daß sie von dem Kaufvertrag zurücktreten. Diese Vereinbarung ist in einem Schreiben des Beteiligten zu 2) mit den Unterschriften des Beteiligten zu 1) und seiner Ehefrau festgehalten. Dem Notar soll eine Mitteilung hierüber zugegangen sein, die Genehmigungsbehörde wurde nicht benachrichtigt. Nachdem die Beteiligte zu 3) der Genehmigungsbehörde mitgeteilt hatte, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe, erteilte unterm 11. Mai 1969 die Kreisstelle als Genehmigungsbehörde dem Notar einen Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Genehmigung wäre nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG zu versagen gewesen. Nach ständiger Rechtsprechung führe die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt zu einer ungesunden Bodenverteilung, wenn bei hauptberuflichen Landwirten oder Gärtnern Landbedarf zur Aufstockung bestehe. Das sei hier der Fall. Die S [REDACTED] "R [REDACTED] E [REDACTED]" sei an dem Erwerb interessiert um das Grundstück zur Aufstockung eines



landwirtschaftlichen Betriebs oder eines Gärtnereibetriebes zu verwenden.

Mit Schriftsatz vom 19. Mai 1969 stellte der Beteiligte zu 1) beim Landwirtschaftsgericht Antrag auf gerichtliche Entscheidung und bat um Aufhebung des Bescheides vom 11. Mai 1969. Er vertrat die Auffassung, ein Vorkaufsrecht habe schon deshalb nicht ausgeübt werden können, weil der Vertrag bereits am 24. Februar 1969 aufgehoben worden sei.

Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat mit Beschluß vom 27. Juni 1969 den Bescheid der Genehmigungsbehörde aufgehoben. Es ist der Auffassung des Antragstellers insoweit gefolgt.

Auf die sofortige Beschwerde des S [REDACTED] [REDACTED] "R [REDACTED] E [REDACTED]" (Beteiligte zu 3) hat das Oberlandesgericht den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts abgeändert und die Einwendungen des Beteiligten zu 1) gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts der Beteiligten zu 3) zurückgewiesen. Es hat zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen folgendes ausgeführt: Die Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht, über die auf Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu befinden sei, seien in der Vorschrift des § 10 RSG angeführt. Es seien die Einwendungen, die sich darauf gründen, daß die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht bedürfe oder daß die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nicht zu versagen wäre. Ferner unterliege der Prüfung durch das Landwirtschaftsgericht die Frage, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts aus verfahrensrechtlichen

Gründen, beispielsweise wegen Rücknahme des Genehmigungsantrags, rechtswirksam sei. Über andere Einwendungen entscheide das ordentliche Gericht. Einwendungen der vorbezeichneten Art seien aber vom Antragsteller nicht erhoben worden. Sein Verhalten in der Zeit vom Abschluß des Kaufvertrages bis zum Abschluß des Aufhebungsvertrages zeige, daß er sich darüber im klaren gewesen sei, er werde der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgentreten können.

Davon abgesehen sei die Vereinbarung der Vertragspartner vom 24. Februar 1969 offensichtlich unwirksam. Der Aufhebungsvertrag widerspreche nämlich dem Grundgedanken der Vorschrift des § 506 BGB. Auf das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht sei § 506 BGB sinngemäß anzuwenden. Daß die nachträgliche Aufhebung eines Vertrages in dem vorbezeichneten Fall den beiden in § 506 BGB ausdrücklich erwähnten Gestaltungen des Kaufvertrags gleichzustellen sei, entspreche der allgemeinen Auffassung. Die Entscheidung des Senates (NJW 1954, 1442) stehe nicht entgegen. Dort handele es sich um die Genehmigung nach den Preisvorschriften.

II.

Gegen diesen Beschluß richtet sich die rechtzeitig eingelegte und begründete Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1). Da das Oberlandesgericht die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen hat, ist das Rechtsmittel nur statthaft, wenn die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 LwVG vorliegen. Der Rechtsbeschwerdeführer beruft sich auf den in der genannten Bestimmung geregelten Abweichungstatbestand (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG).

Er trägt vor, der angefochtene Beschluß weiche vom Beschluß des Senates vom 4. Juni 1954, V ZR 18/53 (NJW 1954, 1442) ab und beruhe auch auf dieser Abweichung. In jener Entscheidung hat der Senat ausgesprochen, die Verkaufsparteien könnten den Kaufvertrag vor Erteilung der Genehmigung seitens der Preisbehörde zum Nachteil eines Vorkaufsberechtigten wieder aufheben. Denn die Ausübung eines (gesetzlichen oder vereinbarten) Vorkaufsrechtes setze einen gültigen Kaufvertrag voraus; das sei jedenfalls solange nicht der Fall, als eine etwa notwendige behördliche Genehmigung ausstehe. Das Beschwerdegericht ist der Auffassung, die Sachlage, wie sie bei Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach dem Reichssiedlungsgesetz bestehe, sei eine andere und müsse daher auch anders beurteilt werden. Es ist nicht zweifelsfrei, ob diese Auffassung zutrifft, ob nicht vielmehr bis zur Mitteilung der Genehmigungsbehörde von der Ausübung des Vorkaufsrechtes die am Kaufvertrag Beteiligten berechtigt sind, den Vertrag zum Nachteil des Vorkaufsberechtigten wieder aufzuheben. Pikalo/Bendel, auf die sich das Oberlandesgericht beruft, gehen von dieser Auffassung aus (GrdstVG § 27 VI 2 bb Seite 1162; vgl. für die Frage der Zulässigkeit von Vertragsabänderungen das Urteil des Senats vom 11. Juli 1969, V ZR 25/67, WM 1969, 1176). Diese Frage bedarf indessen keiner abschließenden Beurteilung. Denn der angefochtene Beschluß gründet die Aufhebung des amtsgerichtlichen Beschlusses in erster Linie auf die Erwägung, daß im vorliegenden Verfahren nicht entschieden werden darf, ob das Vorkaufsrecht noch ausgeübt werden konnte, nachdem die Vertragsparteien inzwischen den Vertrag aufge-

hoben hatten, vielmehr insoweit die ordentlichen Gerichte zur Entscheidung berufen sind. Diese Rechtsanwendung entspricht der Rechtsprechung des Senates (Beschlüsse des Senats vom 4. Februar 1964, V BLw 31/63, RdL 1964, 122 und vom 27. März 1969, V BLw 26/68 unter Hinweis auf das zustimmende Schrifttum). Eine Abweichung hat insoweit die Rechtsbeschwerde weder behauptet noch eine abweichende Entscheidung angeführt.

Ist aber die angefochtene Entscheidung auf zwei selbständige Gründe gestützt und liegt (möglicherweise) nur bezüglich eines Grundes eine Abweichung vor, so beruht die Entscheidung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht auf der (möglichen) Abweichung. Denn es hätte genügt, jenen ersten Grund anzuführen, hinsichtlich dessen eine Abweichung nicht vorliegt und auch nicht behauptet wird.

Die Rechtsbeschwerde ist daher als unzulässig zu verwerfen, weil die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 LwVG nicht gegeben sind. Bemerkt sei, daß damit nur über die im Verfahren nach § 10 RSG zulässigen Einwendungen entschieden ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell