

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 34/78

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Beteiligte:

1. Peter M[REDACTED], K[REDACTED],
2. Magdalena B[REDACTED] geb. M[REDACTED], G[REDACTED],
Ortsteil O[REDACTED],
3. Johann M[REDACTED], K[REDACTED]-Straße [REDACTED], N[REDACTED]-
W[REDACTED],
4. Lambertus Bernardus de J[REDACTED], K[REDACTED]straße [REDACTED],
D[REDACTED],

Antragsteller, zu 1 bis 3 Verkäufer,
zu 4 Käufer, Beschwerdeführer und
Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED],
[REDACTED] -

5. L[REDACTED] R[REDACTED]-P[REDACTED] GmbH, H[REDACTED],
K[REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 13. Juli 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Hinzuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Ferienlandwirtschaftssenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 7. September 1978 wird auf Kosten der Beteiligten zu 5, die den Beteiligten zu 1 bis 4 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 110 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 bis 3 haben durch notariellen Vertrag vom 21. September 1976 in der Gemarkung G [REDACTED] liegenden Grundbesitz - bestehend aus landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzflächen - in der Gesamtgröße von 5,57 ha an den Beteiligten zu 4 zum Preis von

- 3 -

110 000 DM verkauft. Am 1. Oktober 1976 beantragte der beurkundende Notar die Genehmigung des Kaufvertrages nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Nach Erlaß eines Zwischenbescheides gemäß § 6 GrdstVG durch die Kreisverwaltung B■■■■-P■■■ erklärte die Beteiligte zu 5 am 8. November 1976, sie übe das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz aus. Unter dem 12. November 1976 unterrichtete die Kreisverwaltung die Beteiligten zu 1 bis 4 über die Erklärung der Beteiligten zu 5; gleichzeitig teilte sie mit, daß die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 GrdstVG wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden zu versagen sei. Nach Zustellung dieses Bescheides haben die Beteiligten zu 1 bis 5 gemäß notarieller Vereinbarung vom 22. November 1976 die Aufhebung des Kaufvertrages erklärt.

Der Antrag der Beteiligten zu 1 bis 4 auf gerichtliche Entscheidung über die Wirksamkeit des Vorkaufsrechtes ist in erster Instanz ohne Erfolg geblieben. Das Landwirtschaftsgericht hat die rechtswirksame Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 5 festgestellt. Das Oberlandesgericht hat die Ausübung des Vorkaufsrechts für unwirksam erklärt. Hiergegen wendet sich die Beteiligte zu 5 mit der Rechtsbeschwerde; sie begehrt die Wiederherstellung der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts.



II.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich nicht um die Unzulässigkeit der Rechtsbeschwerde 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. Nach Sinn und Zweck der Abweichungsrechtsbeschwerde, nämlich die Einheitlichkeit der Rechtsprechung in Landwirtschaftsachen zu gewährleisten, ist für die Frage der Abweichung auf den neuesten Stand der Rechtsprechung abzustellen (vgl. Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1977 - V BLw 16/76 m.w.Nachw. - MDR 1978, 566). Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG würde daher nicht vorliegen, wenn das Beschwerdegericht eine Rechtsfrage zwar abweichend von Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte beantwortet hätte, mit seiner Entscheidung aber in Übereinstimmung mit der den Vergleichsentscheidungen nachfolgenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes geblieben wäre.

1. Das Beschwerdegericht hat vorliegend unter Hinweis auf den Senatsbeschluß vom 14. Februar 1974 - V BLw 1/73 (Agrarrecht 1974, 283) die wirksame Ausübung eines Vorkaufsrechts verneint. In dem angefochtenen Senats-

beschluß ist ausgeführt, das Vorkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 RSG bestehe nur für landwirtschaftliche Grundstücke oder für Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden könne. Seien sowohl land- als auch forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert worden, so werde eine sich an dem begrenzten Zweck der gesetzlichen Regelung ausrichtende und den Bedürfnissen des Grundstücksverkehrs Rechnung tragende Auslegung des Gesetzes der Auffassung den Vorzug geben, nach der das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden könne, wenn beim Verkauf mehrerer Grundstücke nicht alle zusammen verkauften Grundstücke dem Vorkaufsrecht unterliegen und für den Vertrag eine einheitliche Genehmigung beantragt ist. Dieses Ergebnis setze voraus, daß sich weder aus den Umständen noch aus den Interessen der Vertragspartner die Möglichkeit einer Teilung des Vertrages sowie des Genehmigungsantrages ergebe und der Gesamtverkauf nicht die Umgehung des Vorkaufsrechtes bezwecke. Das Beschwerdegericht ist vorliegend von der Beantragung einer einheitlichen Genehmigung ausgegangen; es hat eine Teilung des Vertrages oder des Genehmigungsantrages weder aus den Umständen noch aus den Interessen der Vertragspartner für möglich gehalten und zudem verneint, daß der Vertrag der Umgehung des Vorkaufsrechtes diene. Das Beschwerdegericht stellt damit für die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechtes die gleichen Voraussetzungen auf wie der erkennende Senat in der angegebenen Entscheidung. Damit können aber Abweichungen des angefochtenen Beschlusses von den in der Rechtsbeschwerdebegründung bezeichneten früheren Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm (Beschluß vom 8. Juli 1966, RdL 1967, 151) und Celle (Beschluß vom 24. Januar 1966, RdL 1966, 96) nicht zur Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde führen. Die

Annahme der Rechtsbeschwerde, der Senat habe die von den Oberlandesgerichten Hamm und Celle aufgestellten Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechtes im Falle der Veräußerung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen einheitlichen Vertrag in den der Entscheidung vom 14. Februar 1974 zugrunde liegenden Rechtssatz aufgenommen, ist nicht richtig. Ob ein Vorkaufsrecht in einem Falle der vorliegenden Art ausnahmsweise ausgeübt werden kann, hängt von den Umständen des Einzelfalles und den Interessen der Vertragspartner in dem oben dargelegten Sinne ab. Der Hinweis in dem Senatsbeschuß vom 14. Februar 1974 auf die in der Rechtsbeschwerdebegründung bezeichneten Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm und Celle zeigt nur einschlägige Rechtsprechung auf und bedeutet nach den obigen Darlegungen nicht, daß ein Ausnahmetatbestand zugunsten des Vorkaufsrechtes stets unabhängig von den in dem Beschuß bezeichneten Voraussetzungen dann zu bejahen wäre, wenn die landwirtschaftliche Nutzungsart überwiegt (so OLG Celle) oder die landwirtschaftliche Nutzung den Gesamtcharakter der verkauften Grundstücke bestimmt (so OLG Hamm).

Eine für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde relevante Abweichung des angefochtenen Beschlusses von den genannten Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm und Celle liegt daher nicht vor.

2. Eine Abweichung ist auch nicht im Hinblick auf die Entscheidung des Senats vom 8. März 1966 (LM VorkaufsrechtsVO/RSiedlG Nr. 1) gegeben. Dort ist im Zusammenhang mit der Prüfung der Rechtswirksamkeit der Verordnung über das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz als landwirtschaftliches Grundstück ein Grundstück angesehen worden, dessen Bewirtschaftungsart und Nutzung sich als eine landwirtschaftliche kennzeichnen. Diese Voraussetzungen wurden dann auch für ein Weinbergsgelände bejaht. Das Beschwerdegericht hat im angefochtenen Beschluß keinen von der Vergleichsentscheidung abweichenden Begriff des landwirtschaftlichen Grundstückes aufgestellt. Der Vortrag, das Rechtsbeschwerdegericht habe die in der Vergleichsentscheidung niedergelegten Rechtsgrundsätze nicht oder nicht richtig auf den zu entscheidenden Fall angewendet, vermag die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht zu begründen (vgl. Senatsbeschlüsse vom 1. Juni 1977 - V BLw 23/76 und 18. Oktober 1978 - V BLw 22/78). Die Rechtsbeschwerde beanstandet, das Beschwerdegericht habe nicht festgestellt, daß der verkaufte Grundbesitz aus mehreren Grundstücken im Sinne der Vergleichsentscheidung bestehe. Eine solche Rüge ist aber nach den vorstehenden Ausführungen unzulässig. Im übrigen sei bemerkt, daß das Beschwerdegericht die Wendung "einzelne uninteressante Grundstücksparzellen" nur in Bezug auf die besondere Situation gerade dieses Vertrages gebraucht, nicht aber den wirtschaftlichen Wert der bewaldeten Flächen dadurch gekennzeichnet hat.

3. Die obigen Ausführungen zu 2 gelten entsprechend für die in der Rechtsbeschwerdebegründung angegebene Vergleichsentscheidung des Senats BGHZ 49, 145. Das Beschwerde-

gericht hat keinen von dieser Entscheidung abweichenden Grundstücksbegriff aufgestellt. Eine etwaige Nichtbeachtung der Rechtsgrundsätze der Vergleichsentscheidung würde aber nicht zur Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde führen.

III.

Da die Rechtsbeschwerde sich hiernach als nicht statthaft erweist, ist sie ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.

Hill

Hagen

Linden