

✓

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Reichssiedlungsg § 6 Abs. 1 Satz 3; GrdstVG § 6

Die Genehmigungsbehörde kann die Erklärung des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 6 Abs. 1 Satz 2 RSG) dem Verpflichteten gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG erst "mitteilen", nachdem ihr die Erklärung schriftlich zugegangen ist. Ein zuvor ergangener Bescheid der Behörde, daß die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen wäre, hindert den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG ebensowenig wie die bloße Weiterleitung der Erklärung des Siedlungsunternehmens durch die Genehmigungsbehörde.

BGH, Beschl. v. 31. Januar 1980 - V BLw 39/79 - OLG Oldenburg
AG Nordhorn

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 39/79

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend gerichtliche Entscheidung über Einwendungen
gegen ein Vorkaufsrecht

Beteiligte:

1.

2.

3.

4.

- 2 -

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 10. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 19. Juli 1979 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 4 hat dem Beteiligten zu 2 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

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

G r ü n d e

I.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 9. Mai 1978 (UR 592/78 des Notars A[REDACTED] in N[REDACTED]) haben die Beteiligten zu 1 dem Beteiligten zu 2 1,9840 ha Land veräußert, das in einem Flurbereinigungsgebiet liegt. Mit einem am 16. Mai 1978 bei dem Landkreis Grafschaft



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

B[REDACTED] eingegangenen Schreiben hat der Notar die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages nach dem Grundstückverkehrsgesetz beantragt. Der Landkreis hat mit Zwischenbescheid vom 8. Juni 1978 die Frist zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag bis zum 16. Juli 1978 verlängert. Die Beteiligte zu 3 erklärte gegenüber dem Landkreis am 29. Juni 1978 mündlich und unter demselben Datum schriftlich, sie werde das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausüben. Der Grundstückverkehrsausschuß des Landkreises stellte am 3. Juli 1978 fest, daß die Genehmigung des Kaufvertrages eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde, und beschloß, daß die Genehmigung nicht zu erteilen sei. Durch Bescheid vom 3. Juli 1978, der dem Notar am 4. Juli 1978 zugestellt worden ist, versagte der Landkreis die Genehmigung. Er vertrat den Standpunkt, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens darstelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG), und teilte mit, daß die Beteiligte zu 3 ihr Vorkaufsrecht ausgeübt habe.

In einem Schreiben vom 3. Juli 1978, das am 4. Juli 1978 über das Amt für Agrarstruktur M[REDACTED] dem Landkreis zugeleitet wurde, erklärte die Beteiligte zu 3 u.a.: "Wir üben hiermit gemäß §§ 4 ff des Reichssiedlungsgesetzes - RSG - das gesetzliche Vorkaufsrecht ... aus". Diese Erklärung leitete der Landkreis mit Einschreiben vom 4. Juli 1978 dem Notar zu, bei dem es am 5. Juli 1978 einging.

Der Beteiligte zu 2 hat Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts erhoben und gerichtliche Entscheidung beantragt. Das Landwirtschaftsgericht hat die Erteilung der Genehmigung versagt.

Auf die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 hat das Oberlandesgericht den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts geändert und die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts für begründet erklärt. Zugleich hat es festgestellt, daß die Genehmigung zu dem Grundstückskaufvertrag als erteilt gilt.

Mit ihrer Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 4 den Antrag, den Beschluß des Oberlandesgerichts aufzuheben.

Der Beteiligte zu 2 beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

II.

Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt vertreten, daß das Vorkaufsrecht nicht rechtzeitig wirksam ausgeübt worden sei (§ 6 Abs. 1 RSG) und die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages daher als erteilt gelte (§ 6 Abs. 2 GrdstVG): Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG werde das einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen zustehende Vorkaufsrecht dadurch ausgeübt, daß die Genehmigungsbehörde die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts

dem Verpflichteten mitteile. Eine solche Mitteilung sei am 3. Juli 1978 noch nicht möglich gewesen, weil an diesem Tage der Genehmigungsbehörde eine Erklärung des Siedlungsunternehmens über die Ausübung des ihm nach § 4 Abs. 1 RSG i.V.m. § 3 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Grundstücksverkehrsgesetzes und des Reichssiedlungsgesetzes vom 22. Dezember 1961 (GVBl S. 373) zustehende Vorkaufsrecht noch nicht vorgelegen habe. Die mündliche und schriftliche Ankündigung vom 29. Juni 1978, das Vorkaufsrecht auszuüben, habe als bloße Absichtserklärung keine ausreichende Grundlage für eine Mitteilung im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG abgegeben. Gemäß § 9 Abs. 5 GrdstVG sei die Genehmigungsbehörde daher auch gehindert gewesen, die Genehmigung deshalb zu versagen, weil die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens (§ 9 Abs. 1 GrdstVG) bedeuten würde. Das Schreiben des Landkreises vom 4. Juli 1978 mit dem die Erklärung der Beteiligten zu 3 über die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Notar übersandt worden sei, habe weder für sich allein noch im Zusammenhang mit dem Bescheid vom 3. Juli 1978 den Erfordernissen des § 21 GrdstG genügt, weil es die unwirksame Mitteilung vom 3. Juli 1978 lediglich ergänzt, nicht aber eine neue Willensbildung der Genehmigungsbehörde zum Ausdruck gebracht habe.

III.

1. a) Die Rechtsbeschwerde ist statthaft nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG. Nach dieser Vorschrift findet die Rechtsbeschwerde ohne Zulassung statt, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Beschwerdebegründung be-

zeichneten Entscheidung des Bundesgerichtshofes, eines Oberlandesgerichts oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, denn das Beschwerdegericht ist, wie die Rechtsbeschwerde mit Recht geltend macht, von dem in RdL 1972, 220 veröffentlichten Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart abgewichen. Das Oberlandesgericht Stuttgart hat in der Vergleichsentscheidung die Rechtsansicht ausgedrückt, daß - entgegen dem Leitsatz jener Entscheidung - die Erklärung des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gleichzeitig mit dem Bescheid der Genehmigungsbehörde zugestellt zu werden braucht, sondern daß es ausreicht, wenn jene Erklärung erst nach dem Bescheid - aber noch innerhalb der gesetzlichen Frist - zusammen mit einem einfachen Begleitschreiben zugestellt werde; beide Erklärungen seien rechtlich als eine Einheit zu betrachten. Demgegenüber vertritt das Beschwerdegericht den Standpunkt, die "Mitteilung" der Genehmigungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen sei in formeller und materieller Hinsicht eine Entscheidung über den zugrundeliegenden Kaufvertrag, die erst getroffen werden könne, nachdem die Erklärung des vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmens bei der Genehmigungsbehörde eingegangen sei. Der angefochtene Beschluß beruht auf dieser Abweichung, weil das Beschwerdegericht vom Boden der Auffassung des Oberlandesgerichts Stuttgart aus nicht hätte den Standpunkt vertreten können, daß die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG eingetreten sei.

b) Das Beschwerderecht der Beteiligten zu 4 als der Genehmigungsbehörde übergeordneter Behörde ergibt sich aus § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG.

2. Die Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Mit Recht hat das Beschwerdegericht die Ansicht vertreten, daß die Einwendungen des Beteiligten zu 2 gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts begründet sind, weil das Vorkaufsrecht nicht fristgerecht wirksam ausgeübt worden sei. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Satz 2 RSG wird das Vorkaufsrecht dadurch ausgeübt, daß die Genehmigungsbehörde die Erklärung des Vorkaufsberechtigten (hier: Beteiligte zu 3) über die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Verpflichteten (hier: Beteiligte zu 1) "mitteilt".

a) Mit Recht ist das Beschwerdegericht davon ausgegangen, daß der Bescheid vom 3. Juli 1978 nicht als eine solche Mitteilung anzusehen war, weil im Zeitpunkt seines Erlasses das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen (Beteiligte zu 3) die Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht erklärt, sondern lediglich angekündigt hatte.

b) Auch das Begleitschreiben des Landkreises vom 4. Juli 1978, mit dem die Erklärung der Beteiligten zu 3 vom 3. Juli 1978 über die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Notar übersandt wurde, entsprach nicht den Erfordernissen einer "Mitteilung" im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 3. Gemäß § 21 GrdstVG ist die Mitteilung mit einer Begründung darüber zu versehen, warum die Genehmigung der Veräußerer nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre; außerdem ist sie mit

einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und den Beteiligten zuzustellen. Das Beschwerdegericht hat hieraus (im Anschluß an Wöhrmann, GrdstVG § 6 Rdn. 25) zutreffend entnommen, daß die Mitteilung in formeller und materieller Hinsicht eine Entscheidung der Genehmigungsbehörde über den ursprünglichen Kaufvertrag bedeutet. Formell steht die Mitteilung einer Sachentscheidung in der Hauptsache gleich; materiell ist sie eine abgewandelte (nämlich hypothetische) Form der Versagung der Genehmigung: Die Genehmigung wird nur hypothetisch versagt, weil bei einer tatsächlichen Versagung der Grundstückskaufvertrag unwirksam würde und dem Vorkaufsrecht damit der Boden entzogen wäre. Diesem Erfordernis einer Willensäußerung der Genehmigungsbehörde entspricht das Übersendungsschreiben vom 4. Juli 1978 nicht, weil es nicht zum Ausdruck bringt, daß die Genehmigungsbehörde nach Eingang der Erklärung der Beteiligten zu 3 über die Ausübung des Vorkaufsrechts eine Entscheidung über den Grundstückskaufvertrag getroffen hätte.

Entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts Stuttgart in der Vergleichsentscheidung RdL 1972, 220 können der zeitlich vorausgegangene Bescheid der Genehmigungsbehörde (hier: vom 3. Juli 1978) und die (spätere) Übersendung des Schreibens des Siedlungsunternehmens (hier: Beteiligte zu 3) über die Ausübung des Vorkaufsrechts auch nicht "rechtlich als Einheit betrachtet werden". Dagegen spricht schon der Wortlaut des § 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 RSG, demzufolge die Genehmigungsbehörde "diese Erklärung", nämlich die (vorausgegangene) Erklärung des Vorkaufsberechtigten über die

Ausübung des Vorkaufsrechts, dem Verpflichteten mitteilt. Die Willensentschließung der Genehmigungsbehörde soll ersichtlich an die vorausgegangene Erklärung des Vorkaufsberechtigten anknüpfen, weil erst dann eine Grundlage für die hypothetische Entscheidung der Genehmigungsbehörde gegeben ist. Der gegenteilige Standpunkt könnte - dies zeigt der vom Oberlandesgericht Stuttgart entschiedene Sachverhalt besonders deutlich - dazu führen, daß die Genehmigungsbehörde eine Mitteilung über die hypothetische Versagung erläßt, obwohl sie noch gar nicht wissen kann, ob der Vorkaufsberechtigte die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts noch fristgerecht abgeben wird und ob gegebenenfalls die Erklärung dem Verpflichteten noch fristgerecht wird zugestellt werden können. Schon deswegen ist es durchaus sinnvoll, an der aus § 6 Abs. 1 RSG zu entnehmenden Reihenfolge in dem Sinne festzuhalten, daß sich erst der Vorkaufsberechtigte über die Ausübung des Vorkaufsrechts erklären und dann die Genehmigungsbehörde dem Verpflichteten die Erklärung mitteilen muß. Auf diese Weise bleibt im übrigen auch gewährleistet, daß die Genehmigungsbehörde für den Fall, daß der Vorkaufsberechtigte sich nicht oder nicht rechtzeitig über die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt, Gelegenheit behält, nach Maßgabe des § 9 Abs. 5 GrdstVG aus anderen als den in § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG genannten Gründen die Grundstückverkehrsgenehmigung zu versagen. Im vorliegenden Falle ist auch dies nicht geschehen, so daß weder das Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt noch die Genehmigung aus sonstigen Gründen rechtswirksam ver-

sagt worden ist. Der Kaufvertrag vom 9. Mai 1978 gilt daher, wie das Beschwerdegericht mit Recht angenommen hat, gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als genehmigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42 Abs. 2, 45 LwVG.

Hill

Hagen

Linden