

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

RSiedlG § 4 Abs. 1

Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn beim Verkauf mehrerer Grundstücke in einem Vertrag nicht alle zusammen verkauften Grundstücke dem Vorkaufsrecht unterliegen und für den Vertrag eine einheitliche Genehmigung beantragt ist, vorausgesetzt, daß sich weder aus den Umständen noch aus den Interessen der Vertragspartner die Möglichkeit einer Teilung des Vertrags und des Genehmigungsantrags ergibt.

BGH, Beschl. v. 14. Februar 1974 - V BLw 1/73 - OLG Celle

AG Burgwedel

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 1/73

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 11. März/21. August 1971 durch Notar Dr. F. [REDACTED] in B. [REDACTED] (UR Nr. 99/71 und 19/71) mit der Berichtigung vom 15. November 1971 (UR 67/71) beurkundeten Grundstückskaufvertrags

Beteiligte:

1. Frau Hanna K. [REDACTED] geb. B. [REDACTED], H. [REDACTED],
S. [REDACTED] Str. [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerdegegnerin
und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED],
E. [REDACTED]straße [REDACTED] -

2. die Firma R. [REDACTED], B. [REDACTED] und F. [REDACTED]-GmbH,
H. [REDACTED] und G. [REDACTED] KG, H. [REDACTED], W. [REDACTED] Weg [REDACTED],

3. der Regierungspräsident in L. [REDACTED],

Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerdegegner

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 14. Februar 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie die ehrenamtlichen Richter Raither und Lechler

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 wird der Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Celle vom 6. November 1972 aufgehoben. Auf die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 3 wird der Beschluß des Landwirtschaftsgerichts Burgwedel vom 15. Mai 1972 aufgehoben.

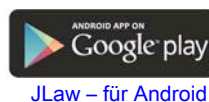
Es wird festgestellt, daß die Genehmigung des am 11. März/21. August 1971 zu notariellem Protokoll des Notars Dr. F. [REDACTED] in B. [REDACTED] (UR Nr. 99/71 und 19/71) mit der Berichtigung vom 15. November 1971 (UR Nr. 67/71) beurkundeten Grundstückskaufvertrags zufolge Fristablaufs als erteilt gilt (§ 6 Abs. 2 GrdstVG).

Gerichtskosten werden nicht erhoben, außergerichtliche Kosten nicht erstattet.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 139.286,40 DM festgesetzt.



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



G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 ist als Eigentümerin des im Grundbuch von E [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] verzeichneten Grundbesitzes zur Größe von 39,3467 ha eingetragen. Der von ihr geerbte Grundbesitz war früher ein Erbhof und ist jetzt ein Hof im Sinne der Höfeordnung. Durch den eingangs bezeichneten Kaufvertrag verkaufte sie an die Beteiligte zu 2 folgende Flurstücke:

A) der Gemarkung E [REDACTED]:

1. Flur 1 Flurstück 172/2 zur Größe von 8,7490 ha.
Das Flurstück besteht zum größten Teil aus Wiesen- und Ackerflächen. Die Nord- und Südwestecke sind bewaldet. Die angrenzenden Grundstücke gehören Privateigentümern und der Forstgenossenschaft E [REDACTED]. Dabei handelt es sich teilweise um Wiesen und Ackerland und teils um Waldstücke.
2. Flur 1 Flurstück 153 zur Größe von 0,5155 ha,
3. Flur 1 Flurstück 247 zur Größe von 0,4922 ha,
4. Flur 1 Flurstück 350/7 zur Größe von 6,5697 ha,
5. Flur 1 Flurstück 6 zur Größe von 2,6298 ha,
6. Flur 1 Flurstück 351/7 zur Größe von 0,5835 ha,
7. Flur 1 Flurstück 8 zur Größe von 1,0375 ha,
8. Flur 2 Flurstück 276/2 zur Größe von 1,1321 ha,
9. Flur 4 Flurstück 154 zur Größe von 3,2479 ha,
10. Flur 9 Flurstück 31/1 zur Größe von 6,5117 ha.
Das Flurstück besteht aus 5,8917 ha Wald und einer Wiese zur Größe von 0,62 ha.

11. Flur 1 Flurstück 315 zur Größe von 1,6513 ha und schließlich

B) der Gemarkung S [REDACTED]

12. Flur 1 Flurstück 38/2 zur Größe von 7,7014 ha. Dieses Flurstück ist in einer Größe von etwa 4 000 qm nicht bestockt und kann als Ödland angesprochen werden.

Sämtliche nicht als Wiesen, Acker- und Ödland bezeichneten Flächen sind Waldgrundstücke. Insgesamt hat die Beteiligte zu 1 eine Fläche von 34,8216 ha mitsamt dem vorhandenen Holzbestand zum Preise von 4 000 DM für den ha verkauft.

Der Beteiligten zu 1 gehören außerdem noch etwa 2 Morgen Wochenendgelände in der Gemarkung E [REDACTED]. Die Hofstelle, die mitten im Dorf liegt, ist etwa seit dem Jahre 1918 ständig vermietet. Außerdem hat die Beteiligte zu 1 das Acker- und Wiesenland des Flurstücks 172/2 der Flur 1 zum Preise von jährlich 350 DM und die Wiese des Flurstücks 31/1 der Flur 9 zum Preise von jährlich 20 DM verpachtet.

Die Vertragspartner haben am 24. August 1971 um Genehmigung nach § 2 GrdstVG nachgesucht. Durch Zwischenbescheid vom 26. August 1971 teilte die Genehmigungsbehörde mit, der Vertrag müsse der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über das Vorkaufsrecht vorgelegt werden. Nachdem die Niedersächsische Landgesellschaft mitgeteilt hatte, sie übe das Vorkaufsrecht nicht aus, versagte die Genehmigungsbehörde die Genehmigung

am 2. November 1971. Die Beteiligte zu 1 hat Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Landwirtschaftsgericht hat durch Beschluß vom 15. Mai 1972 den Kaufvertrag genehmigt. Dagegen hat sich der Beteiligte zu 3 mit der sofortigen Beschwerde gewandt. Er hat beantragt, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und die Genehmigung zu versagen. Das Oberlandesgericht hat durch Beschluß vom 6. November 1972 gemäß diesem Antrag den Kaufvertrag nicht genehmigt.

Hiergegen wendet sich die Beteiligte zu 1 mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde. Sie verfolgt ihren Genehmigungsantrag weiter.

II.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die verkauften Forstflächen (das sind die oben unter Nr. 2 - 12 aufgeführten Grundstücke) unterlägen nach § 4 Abs. 1 RSG nicht dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht. Ob hinsichtlich des Flurstücks 172/2 der Flur 1 (Nr. 1 der oben aufgeführten Grundstücke) ein Vorkaufsrecht bestanden habe und insoweit die Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 GrdstVG vorlägen, könne dahingestellt bleiben. Da eine Genehmigung des Veräußerungsvertrags hinsichtlich der 11 forstwirtschaftlichen Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG nicht erfolgen dürfe, würde allenfalls eine Teilgenehmigung für das Flurstück 172/2 oder auch nur für dessen Acker- und Wiesenland in Größe von 6,3954 ha erteilt werden können. Die Verkäuferin sei aber an einer Teilgenehmigung nicht interessiert. Deshalb könne nur eine einheitliche Genehmigung oder Versagung der Genehmigung erfolgen. Sie müsse

verweigert werden, weil die Veräußerung der forstwirtschaftlichen Grundstücke den von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche.

B) Hiergegen bringt die Rechtsbeschwerde in erster Linie vor: Ein gesetzliches Vorkaufsrecht habe nicht bestanden. Deshalb habe die Genehmigungsbehörde nach § 6 Abs. 1 GrdstVG die Frist für ihre Entscheidung nur auf insgesamt zwei Monate bemessen dürfen. Binnen dieses Zeitraums sei aber die Entscheidung über die Genehmigung nicht getroffen worden. Der Vertrag gelte somit als genehmigt.

Die Rüge ist begründet.

Nach § 6 Abs. 1 GrdstVG ist die Entscheidung über die Genehmigung binnen eines Monats nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Kaufgeschäft bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde zu treffen. Kann die Prüfung in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden oder hat die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist von einem Monat auf zwei Monate und, falls die bezeichnete Erklärung herbeizuführen ist, auf drei Monate. Die Dreimonatsfrist läuft jedoch nicht, wenn die Verpflichtung der Genehmigungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung

über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die vorkaufsberechtigte Stelle nicht besteht. Ein irrtümlich auf das Vorkaufsrecht gestützter Zwischenbescheid ist als ein Bescheid anzusehen, der die Entscheidungsfrist auf zwei Monate verlängert (vgl. Senatsbeschuß vom 28. Oktober 1965 - V BLw 19/65; RdL 1966, 17, 18 f mit weiteren Nachweisen; der hier interessierende Teil der Gründe ist von der RdL 1968, 64 veröffentlichten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts nicht berührt worden; vgl. ferner OLG München, RdL 1967, 126, 128). Die Genehmigung gilt dann als erteilt, falls nicht binnen dieser zwei Monate die Genehmigungsbehörde eine Entscheidung nach § 9 GrdstVG dem Veräußerer zustellt (§ 6 Abs. 2 GrdstVG). Im vorliegenden Fall ist diese Fiktionswirkung eingetreten.

Wie auch das Oberlandesgericht bemerkt, hat die Genehmigungsbehörde angenommen, dem Siedlungsunternehmen habe ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht hinsichtlich aller verkauften Grundstücke zugestanden. Diese Auffassung war nicht richtig. Nach § 4 Abs. 1 RSG erwächst ein solches Vorkaufsrecht nur an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann. Da hiernach das Vorkaufsrecht auf Grundstücke der genannten Art beschränkt ist, fragt es sich, ob ein Vorkaufsrecht auch dann besteht, wenn wie im vorliegenden Fall in einem Kaufvertrag sowohl land- als auch forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert werden.

Die Frage wird im Schrifttum unterschiedlich beantwortet (vgl. die Zusammenstellung bei Schulte, RdL 1965, 305, 307). Eine sich an dem begrenzten Zweck der gesetzlichen Regelung (§§ 4 ff RSG; vgl. BGH WM 1969, 1176, 1177 m.w.N.) ausrichtende und den Bedürfnissen des Grundstücksverkehrs Rechnung tragende Auslegung des Gesetzes wird der Auffassung den Vorzug geben, daß das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann, wenn beim Verkauf mehrerer Grundstücke in einem Vertrag nicht alle zusammen verkauften Grundstücke dem Vorkaufsrecht unterliegen und für den Vertrag eine einheitliche Genehmigung beantragt ist. Dies setzt voraus, daß sich weder aus den Umständen noch aus den Interessen der Vertragspartner die Möglichkeit einer Teilung des Vertrags sowie des Genehmigungsantrags ergibt und der Gesamtverkauf nicht die Umgehung des Vorkaufsrechts bezweckt (vgl. Ehrenforth, RSG und GrdstVG Teil C § 6 RSG Anm. 3 d aa; ferner Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 12 Anm. 3 b; OLG Celle, RdL 1966, 96, 97; aber auch OLG Hamm, RdL 1967, 151). Der vom Beschwerdegericht festgestellte Sachverhalt ergibt keinen Anhalt dafür, daß hier dieser Ausnahmetatbestand vorliegt. Auch aus der Sicht der Genehmigungsbehörde ergab sich kein anderes Bild. Die Möglichkeit einer Teilung des Vertrags und des Genehmigungsantrags entfiel nicht erst mit der die Teilgenehmigung ablehnenden Erklärung der Beteiligten zu 1 im zweiten Rechtszug.

Hieraus folgt, daß die Entscheidung der Genehmigungsbehörde vom 2. November 1971 dem Vertreter der Beteiligten zu 1, Notar Dr. F██████████, deshalb verspätet zugegangen

ist, weil der Genehmigungsantrag bereits am 24. August 1971 bei der Genehmigungsbehörde eingegangen war. Er hätte noch vor Ablauf der Frist von zwei Monaten dem Vertreter der Beteiligten zu 1 zugestellt werden müssen. Die Genehmigung gilt somit nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt. Unter Aufhebung der Vorentscheidung ist diese Rechtsfolge festzustellen.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 33, 44, 45 LwVG, § 131 Abs. 4 KostO.

Hill

Rothe

Dr. Grell