

6

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

GrdstVG § 22

Hat die Genehmigungsbehörde zunächst die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages versagt, hebt aber das Landwirtschaftsgericht diesen Bescheid auf und erteilt es die Genehmigung, so erledigt sich das weitere landwirtschaftsgerichtliche Verfahren in der Hauptsache, wenn die Genehmigungsbehörde nunmehr ihrerseits den Vertrag genehmigt (Ergänzung zu BGH Beschluß vom 13. Mai 1982, V BLw 22/80, Agrarrecht 1982, 207).

BGH, Beschl. v. 5. Mai 1983 - V BLw 1/82 - OLG München
AG Augsburg

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 1/82

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Eheleute Franz und Maria E [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED], P [REDACTED],

Käufer, Antragsteller und
Rechtsbeschwerdeführer,

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

2. Rupert D [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED], R [REDACTED],

Verkäufer,

3. B [REDACTED] L [REDACTED] GmbH, Siedlungsunternehmen des
Freistaats Bayern und Organ der Staatlichen Wohnungspolitik,
W [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED] [REDACTED],

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 5. Mai 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Bachinger und Hunze

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 wird der Beschluß des 11. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat - des Oberlandesgerichts München vom 28. Oktober 1981 aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 gegen den Beschluß des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Augsburg vom 21. Juli 1981 wird als unzulässig verworfen, soweit sie sich gegen die Genehmigung des Kaufvertrages vom 6. August 1980 - UrkNr. 6/0 des Notars C in La - wendet. Im übrigen wird die sofortige Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 3 hat die Gerichtskosten des Beschwerde- und des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen und den Beteiligten zu 1 die außergerichtlichen Kosten dieser Rechtszüge zu erstatten.

Der Geschäftswert wird auch für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 163 536 DM festgesetzt.



G r ü n d e

I.

Durch notariellen Vertrag vom 1. [REDACTED] 1980 kauften die Beteiligten zu 1 von dem Beteiligten zu 2 aus dessen landwirtschaftlichem Grundbesitz eine Teilfläche von 54 512 qm zum Preise von 3 DM je Quadratmeter. Der beteiligte Ehemann zu 1 betreibt eine Metzgerei und daneben - zur Ergänzung - eine Bullenmast, für die er das Futter aus einem Streubesitz von etwa 26 Tagwerk Grünland bezieht. Er möchte die gekaufte Grundfläche, die von seinem Anwesen 30 km entfernt liegt und noch auf sieben Jahre verpachtet ist, zur Gewinnung von Maisfutter für seine Bullenmast hinzuerwerben.

Die Frist zur Entscheidung über die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung des Kaufvertrages wurde durch zwei Zwischenbescheide des Landratsamts bis zum 11. November 1980 verlängert. Da an dem Erwerb des verkauften Grundstücks ein hauptberuflicher Landwirt interessiert war, erklärte das beteiligte Siedlungsunternehmen zu 3 durch Schreiben vom 24. Oktober 1980 gegenüber dem Landratsamt, daß es sein Vorkaufsrecht nach § 4 Reichssiedlungsgesetz ausübe; zugleich bat es das Landratsamt, seine Erklärung "mit der nach § 21 des GrdstVG erforderlichen Begründung des Landratsamts" an die Beteiligten zuzustellen. Stattdessen versagte das Landratsamt mit Bescheid vom 3. November 1980 die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 9 GrdstVG und teilte lediglich im Rahmen der Begründung mit, daß das beteiligte Siedlungsunternehmen von seinem Vorkaufsrecht nach § 4 RSG Gebrauch gemacht habe. In einem weiteren

Schreiben mit demselben Datum kündigte das Landratsamt den Beteiligten zu 1 an, daß es wegen der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts auch die Teilungsgenehmigung nach dem Bundesbaugesetz versagen werde. Die beiden Schriftstücke vom 3. November 1980 wurden den Beteiligten zu 1 und 2 am 4. November 1980 zugestellt.

Am 12. November 1980 haben die Beteiligten zu 1 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Gemäß ihrem Antrag hat das Landwirtschaftsgericht durch Beschluß vom 21. Juli 1981 den Bescheid des Landratsamts vom 3. November 1980 über die Versagung der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz aufgehoben und den Kaufvertrag vom 6. August 1980 genehmigt.

Aufgrund dieses Beschlusses hat das Landratsamt seinerseits mit Bescheid vom 23. Juli 1981 den Kaufvertrag genehmigt. Gegen diesen Bescheid ist kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Gegen den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts, der ihm nicht zugestellt worden war, hat das Siedlungsunternehmen am 13. August 1981 sofortige Beschwerde eingelegt. Es hat beantragt, den Beschluß vom 21. Juli 1981 und den Versagungsbescheid des Landratsamts (vom 3. November 1980) aufzuheben. Die Beteiligten zu 1 haben beantragt, die sofortige Beschwerde als unzulässig zu verwerfen, hilfsweise sie als unbegründet zurückzuweisen.

Durch Beschluß vom 28. Oktober 1981 hat das Oberlandesgericht den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts vom 21. Juli 1981 und die Bescheide des Landratsamtes vom

3. November 1980 und vom 23. Juli 1981 aufgehoben; außerdem hat es festgestellt, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen wirksam sei. Die Rechtsbeschwerde hat das Oberlandesgericht zugelassen.

Gegen diesen Beschluß, der ihnen am 28. Dezember 1981 zugestellt worden ist, haben die Beteiligten zu 1 am 27. Januar 1981 beim Bayerischen Obersten Landesgericht Rechtsbeschwerde eingelegt. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat durch Beschluß vom 28. Januar 1982 festgestellt, daß zur Entscheidung über die Rechtsbeschwerde der Bundesgerichtshof zuständig ist.

Die Beteiligten zu 1 beantragen, die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das beteiligte Siedlungsunternehmen für unwirksam zu erklären und den Grundstückskaufvertrag vom 6. August 1980 zu genehmigen.

II.

Das Beschwerdegericht hat die sofortige Beschwerde des Siedlungsunternehmens als zulässig angesehen, weil das Siedlungsunternehmen durch den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts in seinem Vorkaufsrecht beeinträchtigt worden und daher beschwerdeberechtigt sei. Es hat die Beschwerde auch als begründet erachtet, weil die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen gewesen wäre, das Siedlungsunternehmen daher nach § 4 RSG zum Vorkauf berechtigt gewesen sei und das Vorkaufsrecht nach Maßgabe des § 6 Abs. 1 RSG wirksam ausgeübt habe.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist begründet.

1. Soweit sich die Beteiligte zu 3 mit ihrer sofortigen Beschwerde gegen die Genehmigung des Kaufvertrages vom 6. August 1980 durch das Landwirtschaftsgericht gewendet hat, ist ihr Rechtsmittel unzulässig, weil sich das gerichtliche Verfahren insoweit bereits zuvor - nämlich nach Erlaß der das Verfahren im ersten Rechtszuge abschließenden Entscheidung, aber noch vor Einlegung der sofortigen Beschwerde (vgl. hierzu Keidel/Kuntze/Winkler, Freiwillige Gerichtsbarkeit 11. Aufl. § 13 a Rdn. 46) - erledigt hatte.

Die Erledigung ist insoweit dadurch eingetreten, daß das Landratsamt als Genehmigungsbehörde durch Bescheid vom 23. Juli 1981 seinen Versagungsbescheid vom 3. November 1980 zurückgenommen und den Kaufvertrag vom 6. August 1980 genehmigt hat.

a) Das Beschwerdegericht hat den Genehmigungsbescheid vom 23. Juli 1981 als bedeutungslos angesehen, weil es der Meinung war, daß mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Versagungsbescheid vom 3. November 1980 die Zuständigkeit des Landratsamts als Genehmigungsbehörde entfallen und auf das Gericht übergegangen sei. Dieser Standpunkt entspricht zwar der früher vorherrschenden Ansicht in Rechtsprechung und Rechtslehre, nicht aber mehr der Rechtsprechung des beschließenden Senats. Hat die Genehmigungsbehörde zunächst die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages versagt und ist gegen den versagenden Bescheid Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so bleibt s

wie der Senat in seinem Beschluß vom 13. Mai 1982, V BLw 22/80, Agrarrecht 1982, 207 näher begründet hat, dennoch befugt, noch während des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens den Antrag zu genehmigen. Hiervon ist daher auch für das vorliegende Verfahren auszugehen. Der Genehmigungsbescheid des Landratsamts vom 23. Juli 1981 konnte mithin grundsätzlich auch noch während des Verfahrens über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Versagungsbescheid vom 3. November 1980 ergehen.

b) Etwas anderes folgt im Ergebnis auch nicht daraus, daß der Genehmigungsbescheid vom 23. Juli 1981 erst ergangen ist, nachdem bereits das Landwirtschaftsgericht durch Beschluß vom 21. Juli 1981, der durch Verkündung am Schluß der mündlichen Verhandlung noch an demselben Tage wirksam geworden ist, den Kaufvertrag genehmigt hatte. Unter diesen Umständen mag zwar zweifelhaft sein, ob und ggf. welche materiell-rechtlichen Wirkungen der Bescheid vom 23. Juli 1981 zunächst entfaltet hat. Nichtig ist er jedenfalls nicht gewesen, denn er hat nicht an einem besonders schwerwiegenden Fehler gelitten, der bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände offenkundig war (vgl. § 44 Abs. 1 VwVfG); auch ein sonstiger Nichtigkeitsgrund (vgl. § 44 Abs. 2 VwVfG) ist nicht ersichtlich. Der Genehmigungsbescheid vom 23. Juli 1981 hatte zumindest verfahrensrechtliche Bedeutung, weil gegen eine vorbehaltlose Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung nicht statthaft ist (§ 22 GrdstVG). Während der Genehmigungsbeschluß des Landwirtschaftsgerichts vom 21. Juli 1981 im Instanzenzuge des weiteren gerichtlichen Verfahrens noch aufgehoben und abgeändert werden konnte, wurde der Genehmigungsbescheid vom 23. Juli 1981

mangels Anfechtbarkeit sogleich bestandskräftig und entzog damit dem weiteren gerichtlichen Verfahren über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung über den Versagungsbescheid vom 3. November 1980 den Boden.

Im vorliegenden Falle hat das Beschwerdegericht allerdings auch den Genehmigungsbescheid des Landratsamts vom 23. Juli 1981 aufgehoben. Hierzu fehlte ihm jedoch die Entscheidungskompetenz, weil dieser Bescheid unanfechtbar und im übrigen auch tatsächlich nicht angefochten worden war.

Das gerichtliche Verfahren betreffend die Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages war nach alledem bereits durch den Genehmigungsbescheid vom 23. Juli 1981 gegenstandslos geworden und die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 gegen den Genehmigungsbeschluß des Landwirtschaftsgerichts vom 21. Juli 1981 daher unzulässig.

2. Was die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts betrifft, so blieb für eine gerichtliche Entscheidung trotz der Genehmigung des Kaufvertrages noch Raum.

a) Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde ist mit dem Beschwerdegericht das Beschwerderecht der Bayerischen Landessiedlung GmbH zu bejahen. Bereits in BGHZ 41, 114, 116 f hat der Senat ausgeführt, daß ein vorkaufsberechtigtes Siedlungsunternehmen in seinem Recht beeinträchtigt und daher beschwerdeberechtigt ist, wenn im Verfahren nach § 10 RSG Einwendungen gegen sein Vorkaufsrecht für begründet erklärt werden. Er hat diese Auffassung im Beschluß vom 31. Januar 1980, V BLw 30/79, bekräftigt und hieran auch entgegen den von Herminghausen (Agrarrecht 1980, 300 ff)

vorgebrachten Bedenken mit Beschluß vom 13. Mai 1982, V BLw 8/81, festgehalten. Dabei hat es auch für das vorliegende Verfahren sein Bewenden.

b) Der B [REDACTED] L [REDACTED] steht jedoch ein Vorkaufsrecht nach § 4 RSG hier nicht zu. Wird ein landwirtschaftliches Grundstück in Größe von zwei Hektar aufwärts durch Kaufvertrag veräußert, so hat das gemeinnützige Siedlungsunternehmen nach der genannten Vorschrift das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf und die Genehmigung gemäß § 9 GrdstVG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre. Nachdem das Landratsamt durch Bescheid vom 23. Juli 1981 die Genehmigung erteilt hat, steht unanfechtbar fest, daß nach seiner Auffassung ein Versagungsgrund nach § 9 GrdstVG nicht vorliegt. Ein etwaiges Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nach § 4 RSG ist hierdurch entfallen. Damit sind die Einwendungen der Beteiligten zu 1 gegen das Vorkaufsrecht begründet.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 44,
45 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden