

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 2/81

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufver-
trages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. a) Landwirt Dieter P. in P. Nr. 1
b) dessen Ehefrau Margret P. geb. K.,
wohnhaft daselbst,

als Verkäufer,

2. der am . geborene Schüler Bernhard
O., W.straße in L., ge-
setzlich vertreten durch seine Eltern, Schiffs-
reeder Egon O. und dessen Ehefrau Helga
geb. N., beide wohnhaft daselbst,

als Käufer,

zu 1 u. 2 Antragsteller und Rechtsbeschwerde-
führer,

- vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. in -

3. weitere Beteiligte:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH, A.straße
in H., vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dr. Ernst-Hermann T. und Dr. Peter M.,

Beschwerdeführerin und Rechtsbeschwerde-
gegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. in -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 20. Januar 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Celle vom 15. Dezember 1980 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 und 2, die der Beteiligten zu 3 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten haben, als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 68 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch notariellen Vertrag vom 14. September 1979 verkauften die Beteiligten zu 1 dem Beteiligten zu 2 ein 0,7958 ha großes und ein 4,36 ha umfassendes Stück Ackerland zum Gesamtpreis von 68 000 DM. Beide Flächen waren bis zum 30. September 1980 an andere Landwirte verpachtet. Der Beteiligte zu 2 verpflichtete sich in der Kaufurkunde, seinen Eltern ein bis zum 11. August 1988 befristetes Nießbrauchsrecht an den Kaufflächen zu bestellen.

- 3 -

Nachdem die Beteiligten zu 1 und 2 am 18. September 1979 die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz beantragt hatten, verlängerte der Landkreis Uelzen als Genehmigungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG die Entscheidungsfrist durch Bescheid vom 10. Oktober 1979 zunächst um einen Monat und durch weiteren Bescheid vom 6. November 1979 um einen weiteren Monat. Die Beteiligte zu 3 erklärte mit Schreiben vom 31. Oktober 1979 gegenüber dem Landkreis - Amt für Agrarstruktur -, daß sie das Vorkaufsrecht gemäß §§ 4 ff RSG ausübe. Der Landkreis teilte dies den Beteiligten zu 1 und 2 mit und wies darauf hin, daß die Genehmigung des Kaufvertrages § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen wäre, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führen würde.

Hiergegen haben die Beteiligten zu 1 und 2 gerichtliche Entscheidung beantragt. Das Landwirtschaftsgericht hat den Kaufvertrag genehmigt.

Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 hat das Oberlandesgericht den angefochtenen Beschluß aufgehoben und die Einwendungen der Beteiligten zu 1 und 2 gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 3 zurückgewiesen.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten zu 1 und 2 das Ziel der Genehmigung des Kaufvertrages weiter.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

II.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen worden ist (§ 24 Abs. 1 LwVG), wäre sie nur statthaft, wenn es sich entweder um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelte (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG) oder das Oberlandesgericht 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 Beschluß auf der Abweichung beruhte. Keine dieser Voraussetzungen ist hier gegeben. Insbesondere liegt keine Abweichung in dem genannten Sinne vor.

1. Die Rechtsbeschwerde verweist auf die Senatsbeschlüsse vom 10. Juni 1975, V BLw 26/74, DNotZ 1976, 239 = RdL 1975, 331 und BGHZ 67, 330, nach denen die Veräußerung von landwirtschaftlichem Grund und Boden an einen Nicht- oder Nebenberufslandwirt gemäß § 9 Abs. 1 GrdstVG zu beanstanden ist, wenn ein hauptberuflicher Landwirt das Grundstück erwerben will und kann und wenn er es zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt; auch wenn ein Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht für einen bestimmten Landwirt ausübe, komme es darauf an, ob die von ihm benannten Landwirte erwerbsbedürftig, erwerbsbereit und erwerbsfähig seien. Die Rechtsbeschwerde bemängelt, daß das Beschwerdegericht eine Prüfung unter diesen Gesichtspunkten nicht oder nur unzureichend vorgenommen habe: Der angefochtene Beschluß enthalte lediglich Ausführungen über die Erwerbsbedürftigkeit, nicht aber über die Erwerbswilligkeit und die Erwerbsfähigkeit.

Mit diesen Ausführungen hat die Rechtsbeschwerde nicht dargetan, daß das Beschwerdegericht eine Rechtsfrage abweichend von den Vergleichsentscheidungen beurteilt hat. Auch das Beschwerdegericht beruft sich ausdrücklich auf die Vergleichsentscheidung BGHZ 67, 330 und läßt nicht erkennen, daß es die dort beantwortete Rechtsfrage anders beurteilt. Ob dem Beschwerdegericht bei der Anwendung jener Grundsätze auf den hier entschiedenen Fall ein Fehler unterlaufen ist, wäre erst eine Frage der Begründetheit des Rechtsmittels; in ihre Prüfung könnte der Senat nur eintreten, wenn das Beschwerdegericht eine Rechtsfrage anders als eine der Vergleichsentscheidungen beurteilt hätte und die Rechtsbeschwerde daher zulässig wäre.

2. Die Rechtsbeschwerde stellt zur Überprüfung, ob die Genehmigung nicht bereits deshalb hätte erteilt werden müssen, weil es für die Entscheidung nach § 9 Abs. 1 GrdstVG nicht auf die Person des minderjährigen Erwerbers ankomme, sondern auf die seines gesetzlichen Vertreters. Sie meint, Jugendliche dürften insoweit nicht schlechter gestellt werden als juristische Personen, bei denen es nach der Entscheidung BGH RdL 1956, 328 darauf ankomme, ob ihnen natürliche Personen zur Verfügung stehen, die wirtschaftsfähig und in der Lage seien, das Grundstück selbständig zu bewirtschaften oder mindestens eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu überwachen.

Auch damit ist eine Abweichung des angefochtenen Beschlusses von einer Vergleichsentscheidung in ein und derselben Rechtsfrage nicht dargetan. Der angeführte Senatsbeschuß vom 11. Oktober 1956, V BLw 20/56, RdL 1956, 328 betrifft nämlich die Frage der Wirtschaftsfähigkeit einer juristischen Person (dort: Kirchengemeinde). Für natürliche Personen hat der Senat in jener Entscheidung ausgeführt, daß sie nur dann wirtschaftsfähig seien, wenn sie wenigstens die Arbeiten von Hilfspersonen beurteilen und überwachen

könnten. Die Frage, wie der Erwerb von landwirtschaftlichem Grund und Boden durch Minderjährige zu beurteilen ist, hat der Senat in der Vergleichsentscheidung nicht angesprochen. Der Beschwerdebeschuß weicht daher von dem erörterten Senatsbeschuß nicht ab.

3. Als weitere Vergleichsentscheidung führt die Rechtsbeschwerde den Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe RdL 1963, 123 an. Nach diesem Beschluß brauche ein nebenberuflicher Landwirt beim Grundstückserwerb dann nicht vor den hauptberuflichen Landwirten oder einer Siedlungsgesellschaft zurückzutreten, wenn diese ihren zusätzlichen Landbedarf anderweitig decken könnten. Die Rechtsbeschwerde meint, der angefochtene Beschluß habe diese Grundsätze nicht geprüft und unberücksichtigt gelassen; er weiche daher von der Vergleichsentscheidung ab.

Dem ist nicht zu folgen. Nach dem Sinn und Zweck der Rechtsbeschwerde, die einheitliche Auslegung des Landwirtschaftsrechts zu gewährleisten, ist das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht eine Rechtsfrage anders beurteilt hat, als dies in einer Vergleichsentscheidung geschehen ist; der Beschwerdeentscheidung muß sich - mindestens mittelbar - ein Rechtssatz entnehmen lassen, der von einem in einer Vergleichsentscheidung aufgestellten Rechtssatz abweicht. Die fehlerhafte Anwendung eines in einer Vergleichsentscheidung aufgestellten Rechtssatzes führt nicht zur Zulässigkeit der Abweichungsrechtsbeschwerde (vgl. BGH Beschluß vom 5. Juli 1955, V BLw 79/54, LM LwVG § 24 Nr. 9; Pritsch, RdL 1959, 172, 175 m.w.N. in Fußn. 33).

4. Die Rechtsbeschwerde meint, auf jeden Fall müsse die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 18 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gelten: Der Antrag vom 17. September 1979 auf Genehmigung des Kaufvertrages - am 18. September 1979 beim Landkreis Lüchow-Dannenberg eingegangen - sei bereits mit Schreiben vom 19. September 1979 nach § 18 Abs. 2 GrdstVG an den Landkreis Uelzen abgegeben worden, ohne daß Abgabennachricht erteilt wurde. Erst am 10. Oktober 1979 habe der Landkreis Uelzen einen Zwischenbescheid erteilt. Ein solcher Zwischenbescheid ersetzt nach Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht die Zustellung der Abgabennachricht nach § 18 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG und verhindert daher auch nicht den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Ablauf eines Monats aufgrund dieser Vorschrift. Die Genehmigungsfiktion sei auch in gerichtlichen Verfahren zu berücksichtigen (Hinweis auf BGHZ 49, 302).

Diese Ausführungen wären im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nur dann von Bedeutung, wenn sich aus ihnen ergäbe, daß der Beschwerdebeschluß von der Entscheidung BGHZ 49, 302 abgewichen wäre. Das ist indessen nicht der Fall. Die Vergleichsentscheidung betrifft nicht die von der Rechtsbeschwerde aufgezeigte Rechtsfrage, ob auch ein Zwischenbescheid der das Verfahren übernehmenden Behörde den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach § 18 GrdstVG verhindert. Im übrigen ist auch der Beschwerdeentscheidung ein Rechtssatz dieses Inhalts weder unmittelbar noch mittelbar zu entnehmen. Die bloße fehlerhafte Anwendung oder die Nichtanwendung des § 18 GrdstVG würde, wie sich aus den mehrfachen obigen Ausführungen zu dieser Frage ergibt, die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde noch nicht zur Folge haben.

5. Da die Rechtsbeschwerde hiernach unzulässig ist, ist dem Rechtsbeschwerdegericht die sachliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses verwehrt.

6. Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 44, 45 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden