

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 6/73

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

wegen Genehmigung des Kauf- und Auflassungsvertrages vom
11. Mai 1971.

Beteiligte:

1. Landwirt Albert D [REDACTED] in N [REDACTED], L [REDACTED]-
straße [REDACTED],
2. Ehefrau Maria D [REDACTED] geb. K [REDACTED] ebendort,
3. Schlossermeister Georg F [REDACTED] in N [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED],

zu 3. Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwälte
Dres. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], v. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 18. Oktober 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie die ehrenamtlichen Richter Thye und Hunze

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen beim Oberlandesgericht Stuttgart vom 22. Mai 1973 wird auf Kosten des Beteiligten zu 3 zurückgewiesen.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 2 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben am 11. Mai 1971 an den Beteiligten zu 3 landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von zusammen 21 a 60 qm zum Preis von 2 000 DM verkauft und aufgelassen. Den Veräußerungsvertrag hat Ratschreiber F[REDACTED] in N[REDACTED] beurkundet. Im Vertrag heißt es u.a.:

- 3 -

"Die Vertragschließenden wurden auf folgendes hingewiesen:

....

- e) daß der Vertrag auf Grund der Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes erst wirksam wird, wenn ihn das Landwirtschaftsamt Rottenburg genehmigt hat. Wir beantragen diese Genehmigung. Die Urkundsperson wird ermächtigt die Genehmigung oder Negativatteste entgegenzunehmen."

Das Landwirtschaftsamt, bei dem eine beglaubigte Abschrift des Vertrags am 13. Mai 1971 eingegangen ist, hat am 9. Juni 1971 einen Zwischenbescheid an das Bürgermeisteramt Nehren erlassen, der dort am 11. Juni 1971 eingegangen ist. In dem Zwischenbescheid ist die Frist nach § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG auf zwei Monate verlängert worden. Mit dem an die Beteiligten zu 1 und 2 gerichteten Bescheid vom 16. Juni 1971 hat das Landwirtschaftsamt dem Vertrag die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt.

Der Beteiligte zu 3 hat Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. In erster Linie hat er gebeten, ihm ein Zeugnis nach § 6 Abs. 3 GrdstVG und hilfsweise die Genehmigung des Vertrages zu erteilen.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Genehmigung ebenfalls versagt.

Dagegen hat sich der Beteiligte zu 3 mit der sofortigen Beschwerde gewandt. Das Oberlandesgericht hat durch Beschluß vom 22. Mai 1973 das Rechtsmittel zurückgewiesen. Es hat die Rechtsbeschwerde zugelassen.



Der Beteiligte zu 3 hat Rechtsbeschwerde eingelegt.
Er verfolgt seine bisherigen Anträge weiter.

II.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 GrdstVG seien nicht erfüllt. Dem Ratschreiber Fecht sei der Zwischenbescheid wirksam zugestellt und infolgedessen die Frist des § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG auf zwei Monate verlängert worden. Die in § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG vermutete Ermächtigung des beurkundenden Notars zur Antragsstellung erstrecke sich grundsätzlich auch auf die Entgegennahme eines Zwischenbescheids gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG und auf die Entgegennahme der Sachentscheidung über den Genehmigungsantrag. Diese Ermächtigung vermute das Gesetz nicht nur dann, wenn der Notar einen Antrag gestellt habe, sondern immer schon dann, wenn er beurkundet habe.

Daß der Zwischenbescheid nicht an den "Ratschreiber F████", sondern an das "Bürgermeisteramt N████" gerichtet gewesen sei, habe keinen Zustellungsmangel begründet.

Die Genehmigung müsse nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt werden. Der Beteiligte zu 3 sei nicht Landwirt und betreibe die Landwirtschaft auch nicht im Nebenberuf. Hinzukomme, daß der hauptberufliche Landwirt D████ zu den gleichen Bedingungen wie der Beteiligte zu 3 am Erwerb interessiert sei.

B) Hiergegen bringt die Rechtsbeschwerde vor: Der Zwischenbescheid habe keine Fristverlängerung (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG) herbeiführen können. Einmal habe der Ratschreiber von der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG keinen Gebrauch gemacht; er sei bei der Weiterleitung des von den Beteiligten im Veräußerungsvertrag gestellten Genehmigungsantrags nur Bote gewesen. Zum andern sei nach dem Veräußerungsvertrag die Urkundsperson lediglich ermächtigt gewesen, die Genehmigung oder Negativatteste, nicht aber einen Zwischenbescheid entgegenzunehmen. Deshalb hätten nur die Veräußerer, nicht aber F. den Zwischenbescheid wirksam in Empfang zu nehmen vermocht. Im übrigen hätte der Zwischenbescheid an den Ratschreiber F. und nicht an das Bürgermeisteramt gerichtet werden müssen.

C) Die Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Zwischenbescheid dem Notar nach § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG auch dann wirksam zugestellt werden kann, wenn der Notar bei Einholung der Genehmigung lediglich Bote der Vertragspartner war und selbst nicht um die Genehmigung nachgefragt hat. Die Frage ist hier nicht entscheidungserheblich. Auch wenn sie mit der Rechtsbeschwerde zu verneinen wäre, könnte das Rechtsmittel aus folgendem Grund keinen Erfolg haben:

Die Partner des Vertrags vom 11. Mai 1971 haben die Urkundsperson ausdrücklich ermächtigt, die Genehmigung (oder Negativatteste) entgegenzunehmen. Der Umfang

dieser Vollmacht richtet sich nach ihrem Inhalt und der Lage des Falles (vgl. Beschluß des Senats vom 14. Juli 1965 - V BLw 6/65 S. 6 mit weiteren Nachweisen). Hier ist der Notar ohne Einschränkung bevollmächtigt worden, die Genehmigung entgegenzunehmen. Es ist insbesondere aus der Interessenlage der Vertragspartner heraus kein Grund dafür ersichtlich, daß eine Erstreckung der Vollmacht auf die Zustellung eines Zwischenbescheids, der keine das Verfahren abschließende Entscheidung enthält, sondern nur einen den Gang des Verfahrens betreffenden, mit einem Rechtsmittel nicht anfechtbare Verfügung darstellt, die nur eine Fristverlängerung auslöst, von den Vertragspartnern nicht gewollt war (vgl. BGH RdL 1963, 90, 92; OLG Karlsruhe - Landwirtschaftssenat in Freiburg - AgrarR 1973, 25, 27). Die Vertragspartner haben offensichtlich nur den Genehmigungsantrag selbst stellen und vermeiden wollen, daß eine sie beschwerende Entscheidung des Landwirtschaftsamts durch Zustellung an den Notar auch als ihnen selbst zugestellt gelten sollte. Sie bezweckten damit vermutlich, daß die Frist zur Stellung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung erst mit der Zustellung an sie zu laufen begann. Der Ratschreiber F. [REDACTED] hat den im Wege der Zustellung an ihn gelangten Zwischenbescheid ohne weitere Veranlassung hingenommen und danach ersichtlich keinen anderen Standpunkt als den hier vertretenen eingenommen. Die Rechtsbeschwerde gibt außer ihrem Hinweis auf den Vertragswortlaut keinen Grund an, der zu einer einschränkenden Auslegung der Ermächtigung in ihrem Sinne führen müßte.

Die Zustellung des Zwischenbescheids dürfte hier-
nach an Fecht erfolgen.

2. Dem Oberlandesgericht ist darin beizutreten,
daß die Zustellung des Zwischenbescheids nicht deshalb
unwirksam war, weil der Zwischenbescheid an das "Bürger-
meisteramt N[REDACTED]" gerichtet war. F[REDACTED] war Bürgermei-
ster der Gemeinde N[REDACTED]. Ihm kamen nach § 68 Abs. 2
GemeindeO für Baden-Württemberg die Aufgaben des Rat-
schreibers auf dem Gebiet der Freiwilligen Gerichtsbar-
keit zu (vgl. Art. 32 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 WürttAGBGB,
§ 61 Abs. 4 BeurkG). Der Zustellungsadressat ist vom
Landwirtschaftsamt hinreichend deutlich bezeichnet worden.
Das ergibt sich, wie das Oberlandesgericht rechtsirrtums-
frei ausführt, aus der Anschrift in Verbindung mit dem
auf dem Zwischenbescheid vermerkten Betreff. Daraus folgte
mit der erforderlichen Klarheit, in welcher Eigenschaft
dem Bürgermeister das Schriftstück übermittelt wurde.

3. Schließlich begegnen auch die - von der Rechts-
beschwerde nicht angegriffenen - Ausführungen des Beschwer-
degerichts zur Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1
Nr. 1 GrdstVG keinen Bedenken.

Der Tatrichter hat rechtsfehlerfrei festgestellt,
daß der Beteiligte zu 3 die Landwirtschaft nicht im Haupt-
beruf betreibt. Die Frage, ob er ihr im Nebenberuf nach-
geht, bedarf keiner Erörterung. Das Beschwerdegericht hat
nämlich - hilfsweise - die Eigenschaft des Beteiligten
zu 3 als Landwirt im Nebenberuf unterstellt, die Voraus-
setzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG aber deshalb ver-
neint, weil ein hauptberuflicher Landwirt vorhanden ist,
dessen Betrieb dringend der Aufstockung bedarf und der

zum Erwerb der Kaufgrundstücke zu den gleichen Bedingungen gewillt und in der Lage ist. Diese Auffassung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (vgl. BVerfG RdL 1969, 95 f). Schließlich lassen auch die Ausführungen des Oberlandesgerichts zu § 9 Abs. 6 und 7 keinen Rechtsirrtum erkennen.

III.

Die Rechtsbeschwerde muß hiernach zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 Abs. 1 LwVG.

Hill

Rothe

Dr. Grell