

7

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GrdstVG §§ 6, 12, 21; ReichssiedlungsG §§ 6, 10;
LwVG §§ 1 Nr. 3, 9, 22; FGG § 20 Abs. 1

Hebt das Landwirtschaftsgericht die Mitteilung der Genehmigungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts auf, so ist das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen beschwerdeberechtigt (Bestätigung von BGHZ 41, 114).

BGH, Beschl. v. 13. Mai 1982 - V BLw 8/81 - OLG Celle
AG Diepholz

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 8/81

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die gerichtliche Entscheidung über Einwendungen gegen ein Vorkaufsrecht

Beteiligte:

1. Gerda T [REDACTED] geb. T [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],
D [REDACTED],

Verkäuferin und Antragstellerin,

2. a) Rolf G [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED],

- b) Anne-Dore G [REDACTED] geb. W [REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED],
D [REDACTED],

Käufer und Antragsteller,

- zu 1 und 2 vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] -

3. Niedersächsische Landgesellschaft mbH, A [REDACTED]straße [REDACTED]
H [REDACTED], vertreten durch die Geschäftsführer
Dr. Ernst-Hermann T [REDACTED] und Dr. Peter M [REDACTED],

Vorkaufsberechtigte und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

4. Bezirksregierung H [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],
H [REDACTED],

übergeordnete Behörde der Genehmigungsbehörde

7

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 13. Mai 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm, die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Bremm und Herrmann

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3 wird der Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Celle vom 11. Mai 1981 insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beteiligten zu 3 entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 75 000 DM festgesetzt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 2 kauften von der Beteiligten zu 1 durch notariellen Vertrag vom 30. Januar 1980 ein landwirtschaftliches Grundstück von 3,9006 ha Größe zum Preis von 75 000 DM. Die Beteiligte zu 3 hat hinsichtlich des verkauften Grundstücks die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 4 RSG erklärt. Die zuständige Genehmigungsbehörde teilte dies dem beurkundenden Notar mit und führte gleichzeitig aus, die Genehmigung des Kaufvertrages wäre nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen gewesen, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führen würde. Hiergegen haben die Beteiligten zu 1 und 2 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Landwirtschaftsgericht hat den Kaufvertrag hinsichtlich des Beteiligten zu 2 a) genehmigt und hinsichtlich der Beteiligten zu 2 b) festgestellt, daß die Genehmigung als erteilt gelte. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 4 hat das Oberlandesgericht als unbegründet zurückgewiesen und die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 als unzulässig verworfen. Gegen diese Verwerfung richtet sich die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3.

II.

Die nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG zulässige Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Die Beteiligte zu 3 war befugt, gegen den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts sofortige Beschwerde einzulegen.

Wie der beschließende Senat schon in BGHZ 41, 114, 116 ff und zuletzt im Beschluß vom 31. Januar 1980, V BLw 30/79, ausgeführt hat, greift ein Beschluß des Landwirtschaftsgerichts, durch den Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes für begründet erklärt werden und dementsprechend ein Kaufvertrag nach §§ 2, 9 GrdstVG genehmigt wird, in die Rechtsstellung des Vorkaufsberechtigten ein, so daß in diesem Eingriff eine Rechtsbeeinträchtigung im Sinne der §§ 9 LwVG, 20 FGG gesehen werden muß. Hieran hält der Senat auch nach erneuter Prüfung fest.

Die vom Beschwerdegericht im Anschluß an Herminghausen ("Zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts" in Agrarrecht 1980, 300 ff) erhobenen Bedenken gegen die Rechtsauffassung des Senats greifen nicht durch. Das Siedlungsunternehmen, das ein Vorkaufsrecht nach § 4 RSG ausüben will, gibt eine dementsprechende Erklärung ab, die an die Genehmigungsbehörde nach dem Grundstücksverkehrsgesetz weitergeleitet wird. Wenn dann die Genehmigungsbehörde nach § 21 GrdstVG die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes dem Vorkaufsverpflichteten - also dem Verkäufer - zugleich mit der eigenen Erklärung, daß die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre, mitteilt, wird damit nach § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG das Vorkaufsrecht ausgeübt.

Mit der Ausübung kommt aber entsprechend § 505 Abs. 2 BGB der Kauf zwischen dem Siedlungsunternehmen und dem Verkäufer zustande. Ob der Kauf damit bereits voll wirksam ist und erst im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren nach § 10 RSG wieder beseitigt werden kann oder ob er im

Falle der Erhebung von Einwendungen erst mit deren rechtskräftiger Zurückweisung seine volle Wirksamkeit erlangt, kann für die Frage nach der Beschwerdeberechtigung des Siedlungsunternehmens offen bleiben. Denn jedenfalls verschafft auch ein durch Ausübung des Vorkaufsrechts entstandener, im Falle der Erhebung von Einwendungen bis zu deren rechtskräftigen Bescheidung "schwebend unwirksamer" Kaufvertrag dem Siedlungsunternehmen gegenüber den Kaufvertragsparteien eine stärkere Rechtsposition im Vergleich zu dem Zustand, der vor der Mitteilung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 21 GrdstVG an den Verkäufer bestanden hat. Die Partner des den Vorkausfalls auslösenden Kaufvertrages können nach Zugang der Mitteilung der Vorkaufsausübung den Genehmigungsantrag nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht mehr zurücknehmen, sie können von diesem Zeitpunkt an auch den Vertrag nicht mehr zum Nachteil des Siedlungsunternehmens aufheben oder abändern (vgl. BGHZ 41, 114, 122, 123). Das Siedlungsunternehmen ist also vor einseitiger Vereitelung des Vorkaufsrechtes durch die Partner des Kaufvertrages geschützt. Vor Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes besteht dieser Schutz nicht. Die durch die Mitteilung nach § 21 GrdstVG gegenüber dem Zeitpunkt davor geschaffene Rechtsstellung des Vorkaufsberechtigten reicht für die Bejahung eines Anwartschaftsrechtes des Siedlungsunternehmens, in das im Verfahren nach § 10 RSG durch die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts eingegriffen werden kann, aus. Die vom Beschwerdegericht zum praktischen Bedürfnis für dieses Ergebnis angestellten Erwägungen lassen außer acht, daß die Beschwerdeberechtigung vom praktischen Bedürfnis grundsätzlich nicht abhängig sein kann, es sei denn, sie würde zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen. Davon kann aber nicht die Rede sein.

Da die Beteiligte zu 3 somit berechtigt war, gegen die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichtes sofortige Beschwerde einzulegen, muß die das Rechtsmittel als unzulässig verwerfende Entscheidung des Beschwerdegerichts aufgehoben werden. Da der Senat im Rahmen des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht befugt ist, über die sachliche Berechtigung der sofortigen Beschwerde zu befinden (vgl. BGHZ 15, 5, 8), muß die Sache insoweit an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden.

Dr. Thumm

Hagen

Linden