



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

BLw 24/01

vom

26. April 2002

in der Landwirtschaftssache

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 26. April 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger und Dr. Lemke sowie die ehrenamtlichen Richter Siebers und Gose

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 27. März 2001 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1, der den Beteiligten zu 2 und 3 auch etwaige außergerichtliche Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 281.385 €

Gründe:

I.

Mit notariellem Vertrag vom 22. April 1999 kaufte der Beteiligte zu 3, ein Vollerwerbslandwirt, von dem Beteiligten zu 2 im Grundbuch von S. , Blatt 0043, eingetragene landwirtschaftliche Flächen in einer Größe von rund 48 ha, darunter Flächen in einer Größe von 13,7585 ha, an denen dem Beteiligten zu 1 ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt ist.

Mit Schreiben vom 1. September 1999 übte der Beteiligte zu 1, der selbst nicht Landwirt ist, das Vorkaufsrecht an diesen Flächen mit der Erklärung aus, daß er sie für seinen Schwiegersohn, den Landwirt H. K. , und seine Tochter erwerbe, an die er das Land verpachten wolle.

Die Genehmigungsbehörde, das Amt für ländliche Räume L. , verlängerte mit Zwischenbescheid vom 14. September 1999 die Entscheidungsfrist nach § 6 Abs. 1 GrdstVG bis zum 8. November 1999 und teilte mit Bescheid vom 3. November 1999 mit, daß die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH in ihrer Eigenschaft als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen mit Erklärung vom 29. Oktober 1999 ihr Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt habe, um die Flächen sodann an den Beteiligten zu 3 weiterzuveräußern. Es führte weiter aus, daß die Genehmigung des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Beteiligten zu 1 zwischen diesem und dem Beteiligten zu 2 zustande gekommenen Grundstückskaufvertrages nach § 9 Abs. 1 GrdstVG hätte versagt werden müssen.

Gegen diesen Bescheid hat der Beteiligte zu 1 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt mit dem Ziel der behördlichen Genehmigung des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Vertrages. Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag durch Urteil abgewiesen. Die als sofortige Beschwerde behandelte Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - zugelassenen - Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 sein Begehren weiter.

II.

Das Beschwerdegericht hält die Einwendungen des Beteiligten zu 1 gegen das von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH ausgeübte Vorkaufsrecht nach § 10 RSG nicht für begründet. Der durch Ausübung des Vorkaufsrechts seitens des Beteiligten zu 1 zwischen ihm und dem Beteiligten zu 2 angestrebte Grundstückskaufvertrag hätte nämlich nicht genehmigt werden können, da dies eine ungesunde Bodenverteilung zur Folge haben würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG).

Dies hält den Angriffen der Rechtsbeschwerde stand.

1. Soweit der Beteiligte zu 1 anmerkt, daß ein Kaufvertrag zwischen ihm und dem Beteiligten zu 2 mangels Genehmigung des Ursprungsvertrages zwischen den Beteiligten zu 2 und 3 nach § 2 GrdstVG noch gar nicht zustande gekommen gewesen sei, als die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH ihr Vorkaufsrecht nach § 4 RSG ausgeübt habe, vermag dies - die Richtigkeit unterstellt - der Rechtsbeschwerde nicht zum Erfolg zu verhelfen.

a) Unklar ist schon die Zielrichtung dieses Einwands. Denn das vorliegende Verfahren betrifft lediglich Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, daß die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht bedarf oder die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nicht zu versagen wäre (§ 10 RSG). Eine solche Einwendung stellt das Vorbringen indes nicht dar.

b) Im übrigen ist der Einwand aber auch in der Sache nicht berechtigt. Weder die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Beteiligten zu 1 noch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH setzen voraus, daß der Ursprungsvertrag zwischen den Beteiligten zu 2 und 3 zuvor nach § 2 GrdstVG genehmigt wurde.

Zwar erlangt der Vertrag erst durch diese Genehmigung die volle Wirksamkeit. Der Vorkaufsberechtigte kann jedoch bereits vorher von seinem Vorkaufsrecht mit Wirkung auf den Genehmigungszeitpunkt Gebrauch machen (BGH, Ur. v. 15. Mai 1998, V ZR 89/97, NJW 1998, 2352). Infolgedessen konnte der Beteiligte zu 1 sein rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht ausüben. Die Wirksamkeit hing allerdings davon ab, daß sowohl der Vertrag zwischen den Beteiligten zu 2 und 3 als auch der nach § 505 Abs. 2 BGB zustande gekommene Vertrag zwischen den Beteiligten zu 1 und 2 genehmigt wurden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH bezieht sich auf den nach § 505 Abs. 2 BGB möglicherweise wirksam werdenden Vertrag zwischen den Beteiligten zu 1 und 2. Daß die Genehmigung dieses Vertrages nicht Voraussetzung für die Ausübung ist, ergibt sich schon aus §§ 6 Abs. 1 Satz 1, 12 RSG. Doch bedarf es auch nicht der vorherigen Genehmigung des Vertrages zwischen den Beteiligten zu 2 und 3. Denn wenn man dem Beteiligten zu 1 die Ausübung seines Vorkaufsrechts vor der Genehmigung des das Vorkaufsrecht auslösenden Vertrages erlaubt, ist es nur folgerichtig, wenn man für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz, das wiederum an den Vertrag anknüpft, den der rechtsgeschäftlich Vorkaufsberechtigte anstrebt, keine darüber hinausgehenden Anforderungen stellt.

2. Die Ausführungen des Beschwerdegerichts, mit denen es eine Genehmigungsfähigkeit eines Grundstückskaufvertrages zwischen dem Beteiligten zu 1 und 2 nach §§ 9 bis 11 GrdstVG verneint hat, begegnen keinen rechtlichen Bedenken. Die dagegen vorgebrachten Einwendungen der Rechtsbeschwerde greifen nicht durch.

Es ist zwar richtig, daß die Rechtsposition, die der Beteiligte zu 1 durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworben hat, frei übertragbar ist (vgl. RGZ 163, 142, 154). Das führt im konkreten Fall aber - entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde - nicht dazu, daß bei der Beurteilung, ob die Versagungsgründe des § 9 GrdstVG vorliegen, auf die Verhältnisse von Schwiegersohn und Tochter des Beteiligten zu 1 abzustellen wäre. Der Beteiligte zu 1 hat diese nämlich nicht in seine Rechtsposition als Berechtigter nach Ausübung des Vorkaufsrechts einrücken lassen, sondern lediglich geltend gemacht, er wolle die Flächen an sie langfristig weiterverpachten und/oder sich erbvertraglich verpflichten, sie ihnen zuzuwenden.

Richtig ist ferner, daß der Umstand, daß der Beteiligte zu 1 nicht selbst Landwirt ist, nicht generell einer Genehmigung nach § 2 GrdstVG entgegensteht. Das hat das Beschwerdegericht aber auch nicht angenommen. Es hat vielmehr - im Einklang mit der Senatsrechtsprechung (vgl. BGHZ 112, 86 ff; 116, 348, 351; Beschl. v. 29. November 1996, BLw 10/96, AgrarR 1997, 249, 250) - im wesentlichen darauf abgehoben, daß mit dem Beteiligten zu 3 ein erwerbsbereiter und -fähiger Inhaber eines leistungsfähigen Hofes bereit steht, der auf den konkreten Landerwerb dringend angewiesen ist, und daß demgegenüber schützenswerte Interessen des Beteiligten zu 1 von einigem Gewicht

nicht erkennbar sind. Es hat dabei auch mit zutreffender Begründung die Möglichkeit verneint, den Versagungsgrund des §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG durch eine Auflage nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 GrdstVG auszuräumen. Das wird von der Rechtsbeschwerde im Grundsatz auch hingenommen. Soweit sie in diesem Zusammenhang hingegen wiederum darauf abstellen möchte, daß der Beteiligte zu 1 schon bei Ausübung des Vorkaufsrechts einen Vollerwerbslandwirt in die mit der Ausübung erlangte Rechtsstellung habe eintreten lassen wollen, so steht dem entgegen, daß dies - wie ausgeführt - gerade nicht der Fall war. Das Beschwerdegericht hat daher zu Recht allein für wesentlich erachtet, daß der Beteiligte zu 1 im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH nicht einem Voll- oder Nebenerwerbslandwirt gleichgestellt werden kann (vgl. auch BGHZ 116, 348, 351).

Soweit die Rechtsbeschwerde rügt, das Beschwerdegericht habe bei der Abwägung den Vortrag des Beteiligten zu 1 unberücksichtigt gelassen, daß der Beteiligte zu 3 eigene Flächen an den Sohn verpachtet habe, bleibt sie im Ergebnis erfolglos. Das läßt nämlich die vom Beschwerdegericht festgestellte Notwendigkeit, die betriebseigenen Flächen durch Zuerwerb der hier betroffenen Flurstücke aufzustocken, nicht entfallen. Auch kann dem Beteiligten zu 3 nicht entgegengehalten werden, er habe diese Situation durch die Verpachtung an seinen Sohn ohne Not selbst herbeigeführt. Der Beteiligte zu 3 hat nämlich

für die Verpachtung, die in keinem Zusammenhang mit dem jetzt getätigten Zukauf steht, nachvollziehbare Gründe vorgebracht (gleitende Nachfolgeregelung; enge Verzahnung mit der eigenen Bewirtschaftung).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.

Wenzel

Krüger

Lemke