

letzte Aktualisierung: 17.7.2017

OLG Dresden, Beschl. v. 20.3.2017 – W XV 71/17

**BGB § 465; GrdstVG §§ 2, 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2, 12, 21; RSiedlG §§ 4, 8
Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG bei aufschiebend bedingtem
Kaufvertrag**

Auch ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke unterliegt dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht des § 4 RSG.

Leitsatz:

Auch ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke unterliegt dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht des § 4 RSG.

OLG Dresden, Landwirtschaftssenat, Beschluss vom 20. März 2017, Az.: W XV 71/17



Oberlandesgericht
Dresden

Landwirtschaftssenat

Aktenzeichen: W XV 71/17
Amtsgericht Zwickau, 23 XV 18/15

BESCHLUSS

In der Landwirtschaftssache

betreffend den notariellen Kaufvertrag (aufschiebend bedingt) vom 8. Juli 2015, UR-Nr. xxx/xxx des Notars G. G. mit Amtssitz in L.

mit den Beteiligten:

1. H. M.
- Veräußerer und Antragsteller und Beschwerdeführer -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Hxxx

2. Dr. T. W.
- Erwerber -

3. Sächsische Landsiedlung GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer ...
- Siedlungsunternehmen -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Bxxx

Weitere Beteiligte:

Landkreis Mittelsachsen - Landratsamt -
- Genehmigungsbehörde -
Notar G. G.

wegen: Einwendungen gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts
hier: Beschwerde

hat der Landwirtschaftssenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht K.,
Richter am Oberlandesgericht Dr. S.,
Richter am Oberlandesgericht F.,
Landwirtschaftsrichter J. W. und
Landwirtschaftsrichter A. T.

ohne mündliche Verhandlung am 20.03.2017

beschlossen:

1. Die Beschwerde des Beteiligten zu 1) gegen den Beschluss des Landwirtschaftsgerichts Zwickau, Az.: 23 XV 18/15, wird zurückgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtskosten und außergerichtliche Kosten der Beteiligten zu 3) zu tragen.

Hinsichtlich der Kosten 1. Instanz verbleibt es bei der Kostenentscheidung aus dem Beschluss des Landwirtschaftsgerichts Zwickau vom 18. Oktober 2016, Az.: 23 XV 18/15 (dort Tenor Ziffer 2).

3. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.
4. Der Beschwerdewert wird auf 365.092,65 € festgesetzt.

Gründe

I.

Der Beteiligte zu 1) wendet sich mit seiner Beschwerde gegen einen Beschluss des Landwirtschaftsgerichts Zwickau, durch den sein Antrag auf gerichtliche Entscheidung als unbegründet zurückgewiesen worden ist.

Die Beteiligten zu 1) und 2) schlossen am 8. Juli 2015 einen Kaufvertrag über die - derzeit an die S..... GbR langfristig verpachteten (vgl. die Anlage 1 zum Kaufvertrag) - Flurstücke 29/11 (0,1587 ha) und 30/67 (0,0714 ha) der Gemarkung W..... (Grundbuch des Amtsgerichts Döbeln für G....., Bl. xxx) sowie der Flurstücke xx/1 (7,6531 ha) und xx/1 (2,4011 ha) der Gemarkung S..... (Grundbuch des Amtsgerichts Döbeln für S....., Bl. xxx und xxx) zu einem Kaufpreis von 365.092,65 € (vgl. den notariellen Kaufvertrag vom 8. Juli 2015, UR-Nr. xxx/xxx des Notars G. G. mit Amtssitz in L.; Gesamtfläche: 10,2843 ha). Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG).

Entsprechend der ihm unter Abschnitt VIII. des notariellen Vertrages vom 8. Juli 2015 erteilten Vollmacht beantragte der beurkundende Notar am 9. Juli 2015, eingegangen am 13. Juli 2015, bei dem Landratsamt Mittelsachsen die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 2 GrdstVG. Mit Zwischenbescheid vom 21. Juli 2015, welcher dem beurkundenden Notar

zugestellt worden ist, verlängerte die Genehmigungsbehörde die Frist zur Entscheidung über die Genehmigung auf drei Monate bis zum 13. Oktober 2015. Aufgrund des öffentlichen Hinweises auf die im Genehmigungsverfahren befindlichen Flurstücke bekundeten die Hxxx KG, die Agrar AG Oxxx und die Pxxx GbR ihr Interesse an einem Erwerb der Flurstücke.

Nach den Auskünften, welche die Kaufvertragsparteien im Rahmen ihrer Anhörung erteilten (vgl. die Schreiben vom 30. Juli und vom 5. August 2015), verkaufte der Beteiligte zu 1) die in den Gemarkungen W..... und S..... gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, um erhebliche Verluste seines Betriebes im Zusammenhang mit der gescheiterten Errichtung einer Biogasanlage auszugleichen. Der Beteiligte zu 2), von Beruf Mediziner und mit dem Beteiligten zu 1) freundschaftlich verbunden, verfolgt mit dem Ankauf den Zweck, die Nutzflächen dem Beteiligten zu 1) bzw. der S..... GbR im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrages wieder zur Verfügung zu stellen. Den Angaben der Vertragsparteien zufolge hatte der Verkäufer dem Käufer ein Vorkaufsrecht eingeräumt, ohne dass der Genehmigungsbehörde die entsprechende notarielle Urkunde vorgelegt worden wäre.

Nachdem ihr der notarielle Kaufvertrag vom 15. November 2013 zwischen den Beteiligten zu 1) und 2) von der Genehmigungsbehörde (vgl. das Schreiben vom 8. September 2015) - über die Siedlungsbehörde, das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - übermittelt worden war, übte die Beteiligte zu 3), die Sächsische Landsiedlung GmbH, am 21. September 2015 gegenüber der Siedlungsbehörde ihr gesetzliches Vorkaufsrecht aus. Die Genehmigungsbehörde wurde hiervon mit Schreiben vom 24. September 2015 (Eingang bei der Genehmigungsbehörde ebenfalls am 24. September 2015) in Kenntnis gesetzt.

Mit Bescheid vom 6. Oktober 2015 erging die Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß § 21 GrdstVG an die Kaufvertragsparteien sowie den beurkundenden Notar (Zustellung am 8. [Kaufvertragsparteien] und am 12. Oktober 2015 [Notar]). Nach Auffassung der Genehmigungsbehörde führt der Verkauf der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG, da der Beteiligte zu 2) kein Landwirt sei. Dagegen gebe es zumindest einen erwerbswilligen und -bereiten Landwirtschaftsbetrieb, der die verfahrensgegenständlichen Flurstücke dringend zur Aufstockung benötige. Die Versagung der Genehmigung führe nicht zu einer unzumutbaren Härte für den Veräußerer, da seine privaten Belange nicht höher zu bewerten seien als die mit der Versagung verfolgten öffentlichen Zwecke. Der Versagungsgrund einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden könne auch nicht durch eine Verpachtungsaufgabe ausgeräumt werden, da die landwirtschaftlichen Grundstücke ungeachtet einer derartigen Auflage in die Hand eines Nichtlandwirtes gelangten.

Noch am 8. Oktober 2015 schlossen die Beteiligten zu 1) und 2) einen notariellen Vertrag, durch den sie den Kaufvertrag vom 8. Juli 2015 aufhoben sowie eine Löschung der in den Grundbüchern von W..... und S..... eingetragenen Auflassungsvormerkungen bewilligten und beantragten (vgl. die „Aufhebung des Kaufvertrages“ vom 8. Oktober 2015, UR-Nr. 1204/2015 des Notars G. G. mit Amtssitz in L.). Von der Vertragsaufhebung setzte der beurkundende Notar die Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 9. Oktober 2015, bei der Behörde eingegangen am 12. Oktober 2015, in Kenntnis. Nach den unwidersprochen gebliebenen Behauptungen der Genehmigungsbehörde erfolgte die Vertragsaufhebung, nachdem die Beteiligten zu 1) und 2) die Mitteilung über die Ausübung des

siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts erhalten hatten.

Ungeachtet der Vertragsaufhebung hat der **Beteiligte zu 1)** am 8. Oktober 2015 gegen den Bescheid des Landkreises Mittelsachsen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt (Eingang bei der Genehmigungsbehörde am 12. Oktober 2015). Zur Begründung hat er ausgeführt, dass der notarielle Vertrag vom 8. Juli 2015 nicht wirksam geworden sei, da die aufschiebende Bedingung einer Genehmigung nach den Bestimmungen des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht eingetreten sei. Die Rechtslage sei mit der Vorlage eines Vertragsentwurfs zu vergleichen, bei dem ebenfalls kein Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens bestehe, § 2 Abs. 1 S. 3 GrdstVG. Außerdem habe der Beteiligte zu 2) ihm - dem Beteiligten zu 1) - ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt, welches dem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSG) vorgehe (vgl. das „Vorkaufsrecht“ vom 8. Juli 2015, UR-Nr. 844/2015 des Notars G. G. mit Amtssitz in L., Bl. 66 - 67 dA). Die Vertragsaufhebung vom 8. Oktober 2015 habe lediglich deklaratorischen Charakter, da der notarielle Vertrag vom 8. Juli 2015 bereits infolge des Nichteintritts der aufschiebenden Bedingung unwirksam geworden sei. Ungeachtet dessen sei zu bestreiten, dass der Erwerbsinteressent, der sich im Genehmigungsverfahren gemeldet habe, erwerbsfähig, aufstockungsbedürftig und leistungsfähig sei. Schließlich handele es sich bei der Sächsischen Landsiedlung GmbH nicht um ein „gemeinnütziges“ Unternehmen.

Die **Genehmigungsbehörde** hat die Ansicht vertreten, dass der Vertrag mit der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts mit der Beteiligten zu 3), der Sächsischen Landsiedlung GmbH, wirksam zustande gekommen sei. Der Umstand, dass der notarielle Kaufvertrag aufschiebend bedingt abgeschlossen worden sei, schließe nicht aus, dass das Siedlungsunternehmen sein Vorkaufsrecht ausüben und in den Vertrag eintreten könne. Die Aufhebung des Kaufvertrages vom 8. Juli 2015 sei demgegenüber erst erfolgt, nachdem die Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts den Kaufvertragsparteien zugestellt worden sei (Zustellung an den Beteiligten zu 1. am 8. Oktober 2015 um 11.43 Uhr). Es sei auch nicht richtig, dass das zwischen den Parteien vereinbarte Vorkaufsrecht dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht vorgehe. Von dem dinglichen Vorkaufsrecht des Beteiligten zu 1) habe sie - die Genehmigungsbehörde - keine Kenntnis erlangt, da die entsprechende Notarurkunde im Genehmigungsverfahren nicht vorgelegt worden sei.

Der Beteiligte zu 1) hat beantragt,

den Bescheid des Landkreises Mittelsachsen vom 6. Oktober 2015, Register-Nr. xxxx - xxxx (N), aufzuheben;

Die Beteiligte zu 3) und die Genehmigungsbehörde haben beantragt,

den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen.

Nach Auffassung der **Beteiligten zu 3)** führt der Verkauf der verfahrensgegenständlichen Grundstücke an den Beteiligten zu 2), einen Nichtlandwirt, zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden. Mit der Probst GbR stehe ein leistungsfähiger Landwirtschaftsbetrieb zur Verfügung, der die Grundstücke zu einem Kaufpreis von 430.718,05 € zu erwerben bereit und in der Lage sei (vgl. das notarielle Kaufangebot vom 17. Dezember 2015, UR-Nr.

xxx/xxx des Notars B. H. mit Amtssitz in G., Anlage K 1 zum Schriftsatz vom 13. Januar 2016, Bl. 114 - 133 dA) und sie dringend zur Aufstockung seines Betriebes bedürfe. Der Umstand, dass der Kaufvertrag vom 8. Juli 2015 unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen worden sei, hindere nicht die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts. Denn die Vertragsgestaltung sei nur deshalb gewählt worden, um die Bestimmungen des RSG zu umgehen. Auch die Vertragsaufhebung vom 8. Oktober 2015 habe die Wirksamkeit des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes nicht mehr vereiteln können, da sie nach der Zustellung der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt sei.

Nach Einvernahme des Zeugen J. P. mit dem aus den Sitzungsniederschriften vom 18. April 2015 und vom 17. August 2016 ersichtlichen Ergebnis, auf das verwiesen wird, hat das Landwirtschaftsgericht Zwickau den Antrag auf gerichtliche Entscheidung mit **Beschluss vom 18. Oktober 2016** zurückgewiesen. Zur Begründung hat das Landwirtschaftsgericht ausgeführt: Die Beteiligte zu 3) als gesetzlich anerkanntes gemeinnütziges Siedlungsunternehmen habe wirksam von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Weder die „auflösende“ [gemeint: aufschiebende] Bedingung des Kaufvertrages vom 8. Juli 2015 noch die Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechts sowie der Aufhebungsvertrag vom 8. Oktober 2015 seien geeignet gewesen, das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht zu vereiteln. Die Genehmigungsbehörde habe zu Recht angenommen, dass die Veräußerung der in den Gemarkungen W..... und S..... gelegenen landwirtschaftlichen Flächen an den Beteiligten zu 2) zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führen würde. Der Beteiligte zu 2) sei Arzt und kein Landwirt. Außerdem steht mit dem Landwirtschaftsbetrieb Probst ein erwerbwilliger, -bereiter und -fähiger Erwerbsinteressent zur Verfügung, der die zum Verkauf stehenden Flächen dringend zur Aufstockung benötige. Eine Auflage sei nicht dazu geeignet, den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden auszuräumen.

Gegen den am 20. Oktober 2016 zugestellten Beschluss hat der Beteiligten zu 1) am 3. November 2016 **Beschwerde** eingelegt. Der Beschluss vom 18. Oktober 2016 sei schon deshalb rechtsfehlerhaft, weil das Landwirtschaftsgericht verkannt habe, dass der notarielle Kaufvertrag vom 8. Juli 2015 nicht unter einer „auflösenden“, sondern unter einer „aufschiebenden“ Bedingung abgeschlossen worden sei. Der Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung nach dem GrdstVG sei dem Fall gleich zu achten, dass der Behörde lediglich ein Vertragsentwurf vorgelegt werde, § 2 Abs. 1 S. 3 GrdstVG. In beiden Fällen gebe es keinen wirksamen Vertrag und sei das Siedlungsunternehmen nicht zur Ausübung eines Vorkaufsrechts berechtigt. Die Annahme des Landwirtschaftsgerichts, die Vertragsgestaltung sei zur Umgehung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gewählt worden, gehe daher fehl.

Der Beteiligte zu 1) beantragt,

den Beschluss des Amtsgerichts Zwickau vom 18. Oktober 2016, Az.: 23 XV 18/15 abzuändern und den Bescheid des Landkreises Mittelsachsen vom 6. Oktober 2015, Register-Nr. xxx-xxx (N), über die Ausübung eines Vorkaufsrechtes aufzuheben.

Die Beteiligte zu 3) und - sich ihr anschließend - der Landkreis Mittelsachsen beantragen,

die Beschwerde gegen die Entscheidung des

Amtsgerichts Zwickau vom 18. Oktober 2014, Az.: 23 XV
18/15 zurückzuweisen.

Die **Beteiligte zu 3)** verteidigt die landwirtschaftsgerichtliche Entscheidung. Ersichtlich habe sich das Landwirtschaftsgericht ihre Auffassung zu eigen gemacht, dass Bedingungen in einem Vertrag über landwirtschaftliche Grundstücke, gleich ob aufschiebend oder auflösend, der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nicht entgegenstünden. Anders als bei dem Vertragsentwurf (vgl. § 2 Abs. 1 S. 3 GrdstVG) liege in einem solchen Fall ein notariell beurkundeter Vertrag vor, der genehmigungspflichtig sei und dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliege.

Die **Genehmigungsbehörde** ist der Auffassung, dass in der Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zugleich die Genehmigung der Kaufvertrages zwischen dem Beteiligten zu 1) und dem Siedlungsunternehmen enthalten sei. Die Genehmigung des Vertrages zwischen den Beteiligten zu 1) und 2) sei dagegen „nicht wirklich, sondern nur hypothetisch“ versagt worden. Da die Voraussetzungen, unter denen die Genehmigung des notariellen Vertrages vom 8. Juli 2015 zu versagen gewesen wäre, vorgelegen hätten, sei sie - die Genehmigungsbehörde - von Gesetzes wegen verpflichtet gewesen, den Vertrag der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vorzulegen.

Mit **Beschluss vom 21. Dezember 2016** hat das Landwirtschaftsgericht Zwickau der Beschwerde vom 3. November 2016 nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht Dresden am 20. Januar 2017 zur Entscheidung vorgelegt.

Ergänzend zu seinem Beschluss vom 18. Oktober 2016 hat das Landwirtschaftsgericht ausgeführt: Wie sich aus dem Gesamtzusammenhang von Tatbestand und Entscheidungsgründen ergebe, teile das Gericht die Auffassung des Siedlungsunternehmens, dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht bei auflösend und bei aufschiebend bedingten Grundstückskaufverträgen gleichermaßen bestehe und der Fall des aufschiebend bedingten Vertrages nicht mit dem in § 2 Abs. 1 S. 3 GrdstVG geregelten Fall eines Vertragsentwurfs gleichgestellt werden könne. Die eindeutig erkennbare Rechtsauffassung des Gerichts sei in dem Beschluss vom 18. Oktober 2016 lediglich unvollkommen zum Ausdruck gekommen.

Mit Verfügung vom 25. Januar 2017 hat der Senat die Beteiligten auf Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung hingewiesen. Zu den Hinweisen des Senats haben die Beteiligten zu 1) und 3) mit Schriftsätzen vom 15. und 17. Februar 2017 Stellung genommen.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Inhalt der zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze und auf die von ihnen zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.

II.

Die gemäß der §§ 1 Nr. 2, 9 LwVG in Verbindung mit den §§ 58 Abs. 1, 59 Abs. 2, 63 Abs. 2 Nr. 2, 64 Abs. 1 und 68 Abs. 1 S. 1 FamFG eingelegte Beschwerde des Antragstellers und Beteiligten zu 1) hat keinen Erfolg.

1. Die Mitteilung des Landkreises Mittelsachsen vom 6. Oktober 2015, Register-Nr. xxx - xxx (N), ist nicht schon deshalb aufzuheben, weil die Genehmigungsbehörde nicht berechtigt gewesen wäre, den aufschiebend bedingten Kaufvertrag vom 8. Juli 2015 der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 3) vorzulegen.

a) Es gehört zu der Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte, das Verfahren der Genehmigungsbehörde auf seine Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen (vgl. BGH, Beschluss vom 23. November 2012 - Blw 13/11, RdL 2013, S. 128 ff, Rn. 10, zitiert nach Juris [Aufhebung einer Mitteilung nach § 21 GrdstVG mangels verfahrenseinleitender Antragstellung nach § 3 GrdstVG]; BGH, Beschluss vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, BGHZ 41, S. 114 ff, Rn. 11, zitiert nach Juris [Rücknahme des Genehmigungsantrag im Laufe des Genehmigungsverfahrens]). Im Rahmen des Antrags auf gerichtliche Entscheidung kann daher auch zulässigerweise geltend gemacht werden, dass die Genehmigungsbehörde einen ihr zur Genehmigung vorgelegten Vertrag nicht nach § 12 GrdstVG der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts hätte vorlegen dürfen.

b) Die Auffassung des Beteiligten zu 1), eine Vorlage an die Siedlungsbehörde habe vorliegend unterbleiben müssen, trifft indessen nicht zu. Denn ein aufschiebend bedingter notarieller Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück „in einer Größe von 2 ha aufwärts“ (vgl. § 4 Abs. 1 RSG) unterliegt - anders als ein Vertragsentwurf (vgl. § 2 Abs. 1 S. 3 GrdstVG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 RSG) - dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht.

aa) Ein Vertragsentwurf, für den nach § 2 Abs. 1 S. 3 GrdstVG genauso wie für Verträge im Sinne von § 2 Abs. 1 GrdstVG die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung beantragt werden kann, unterliegt nicht dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht und ist daher auch nicht der Siedlungsbehörde nach § 12 GrdstVG vorzulegen (vgl. BGH, Beschluss vom 26. Mai 1964 - V Blw 3/64, BGHZ 41, 350 ff, 353; OLG Jena, Beschluss vom 9. Dezember 2009 - Lw U 147/09, AUR 2010, S. 85 ff, Rn. 31, zitiert nach Juris).

bb) Anders als der Beteiligte zu 1) meint, ist der Fall eines aufschiebend bedingten notariellen Kaufvertrages, wie er hier vorliegt, mit dem Fall eines Vertragsentwurfs nicht gleichzusetzen mit der Folge, dass auch der aufschiebend bedingte Vertrag nicht der Siedlungsbehörde vorzulegen wäre. Gegen eine solche Gleichsetzung spricht bereits der Umstand, dass es sich bei einem aufschiebend bedingten Vertrag - im Gegensatz zu einem Vertragsentwurf - um ein gültiges Rechtsgeschäft handelt, dessen Rechtswirkungen lediglich bis zum Eintritt der Bedingung in der Schwebe sind (vgl. Palandt-Ellenberger, BGB, 76. Aufl. 2017, Einleitung vor § 158 BGB Rn. 8, S. 180). Das bedingte Rechtsgeschäft verschafft dem Erwerber überdies ein Anwartschaftsrecht und berechtigt ihn, seinen schuldrechtlichen Eigentumsverschaffungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung sichern zu lassen (vgl. insoweit Ziffer III. des notariellen Kaufvertrages vom 8. Juli 2015).

cc) Dass ein solcher - aufschiebend bedingter - Vertrag nach § 12 GrdstVG der Siedlungsbehörde vorzulegen ist, belegen die Regelungen in §§ 8 RSG, 465 BGB. Aus ihnen ergibt sich, dass eine Bestimmung, durch die der Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängig gemacht wird, gegenüber dem Vorkaufsberechtigten unwirksam ist. Wenn aber auflösende oder aufschiebende

Bedingungen der in § 465 BGB genannten Art die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht hindern (vgl. hierzu: Staudinger-Mader/Schermaier, §§ 433 - 480 BGB, Neubearbeitung 2014, § 465 BGB Rn. 1, S. 932), so lässt sich aus diesem Umstand schließen, dass bedingte Verträge der Siedlungsbehörde ganz generell zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vorzulegen sind. Dies gilt auch dann, wenn der Kauf eines Grundstückes nicht von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts, sondern - wie hier - von der Untersagung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung abhängig gemacht wird. Denn § 465 BGB enthält einen verallgemeinerungsfähigen Rechtsgedanken, der auch auf diese Konstellation zutrifft (vgl. zu Umgehungen des § 465 BGB: Staudinger-Mader/Schermaier, a.a.o., § 465 BGB Rn. 3, S. 933). Es entspricht daher allgemeiner Auffassung, dass auch aufschiebend bedingte Verträge dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegen (vgl. Netz, GrdstVG, 7. Aufl. 2015, Rn. 1160, S. 487, und Rn. 3445, S. 1100).

2. Im Übrigen ist der Antrag des Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung unzulässig, da für ihn - zum einen - kein Rechtsschutzbedürfnis besteht und - zum anderen - Einwendungen geltend gemacht werden, über die das Landwirtschaftsgericht nicht zu befinden hat (vgl. insoweit bereits den Hinweis des Senats vom 25. Januar 2017).

a) Ein Interesse an einer gerichtlichen Klärung der Frage, ob die Veräußerung der in den Gemarkungen W..... und S..... gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke überhaupt dem Genehmigungserfordernis des § 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG unterliegt und ob der Veräußerungsvertrag hat genehmigt werden müssen (vgl. § 10 RSG in Verbindung mit § 22 GrdstVG), ist schon dadurch entfallen, dass die Beteiligten zu 1) und 2) am 8. Oktober 2015 den zwischen ihnen ursprünglich abgeschlossenen - aufschiebend bedingten - Kaufvertrag vom 8. Juli 2015 wieder aufgehoben haben (vgl. UR-Nr. 1204/2015 des Notars G. G. mit Amtssitz in L.). Denn das Verfahren des § 10 RSG in Verbindung mit § 22 GrdstVG dient nicht dazu, abstrakte Rechtsfragen zu klären.

b) Im Einwendungsverfahren kann überdies - wie der Bundesgerichtshof entschieden hat (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 3/13, NJW 2015, S. 1520 ff, Rn. 30, zitiert nach Juris) - nicht überprüft werden, ob ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht bestanden hat und wirksam ausgeübt worden ist. Die Entscheidung derjenigen Fragen, welche der Beteiligte zu 1) im Hinblick auf den hier vereinbarten aufschiebend bedingten Kaufvertrag vom 8. Juli 2015 aufwirft, sind nach Auffassung des Bundesgerichtshofs dem Zivilprozess vorbehalten. Zwar hat der erkennende Senat in seinem Beschluss vom 2. Mai 2016, Az.: W XV 1140/15, Zweifel an der Zweckmäßigkeit der vom Bundesgerichtshof vertretenen Ansicht über die Aufgabenverteilung zwischen den Landwirtschaftsgerichten einerseits und den Zivilgerichten andererseits geltend gemacht. Eine Aussetzung des vorliegenden Verfahrens im Hinblick auf die gegen den Senatsbeschluss vom 2. Mai 2016 eingelegte Rechtsbeschwerde (BGH BLw 2/16) kommt gleichwohl nicht in Betracht, da die Beschwerde des Beteiligten zu 1) schon aus anderen Gründen zurückzuweisen ist und es auf die Frage der Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte daher im Ergebnis nicht entscheidungserheblich ankommt.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 1 Nr. 3, 34, 44 Abs. 1, 45 S. 2 LwVG.

Der Beschwerdewert wird gemäß den §§ 1 Nr. 3, 9 LwVG in Verbindung mit den §§ 1 Abs. 1, 60 Abs. 1 S. 1 GNotKG festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat (vgl. § 9 LwVG in Verbindung mit § 70 Abs. 2 FamFG).

Der Beschluss bedarf keiner Unterschrift der ehrenamtlichen Landwirtschaftsrichter.

K.
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Dr. S.
Richter am
Oberlandesgericht

F.
Richter am
Oberlandesgericht

J. W.
Landwirtschaftsrichter

A. T.
Landwirtschaftsrichter