

---

**Datum:** 09.12.1998  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 11. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 11 U 42/98  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:1998:1209.11U42.98.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Münster, 4 O 140/97

---

**Tenor:**

Auf die Berufung des Klägers wird das am 19.12.1997 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Münster abgeändert und wie folgt neu gefaßt:

Die Klage gegen die Beklagte zu 1) bleibt abgewiesen.

Die Klage gegen das beklagte Land ist insgesamt dem Grunde nach gerechtfertigt.

Die weitergehende Berufung des Klägers und die Anschlußberufung des beklagten Landes werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden wie folgt verteilt:

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1) trägt der Kläger.

Die außergerichtlichen Kosten des beklagten Landes trägt dieses selbst.

Die außergerichtlichen Kosten des Klägers und die Gerichtskosten tragen der Kläger und das beklagte Land je zur Hälfte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger und das beklagte Land dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von je 110% des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht der jeweils Vollstreckende vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Sicherheitsleistungen können durch eine unbedingte, unwiderrufliche, unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines als Zoll- oder Steuerbürge anerkannten Kreditinstituts erbracht werden.

Das Urteil beschwert den Kläger und das beklagte Land jeweils um mehr als 60.000,00 DM.

---

### **Tatbestand:**

Der Kläger begehrt von den Beklagten Schadensersatz, weil die zu einem von ihm geschlossenen Grundstückskaufvertrag beantragte Grundstücksverkehrsgenehmigung zunächst nicht erteilt worden ist.

Mit von dem Notar L in S zu dessen Urkundenrollennummer 29/1996 beurkundetem Vertrag verkaufte der Kläger an seine Vertragspartner U, C und V mehrere Grundstücke zum Preise von 1,53 Millionen DM. Mit Schreiben vom 20.2.1996 leitete der Notar den Kaufvertrag dem Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 1) zur Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung zu.

Nachdem die Landwirte C1 aus G5 und T aus S unter dem 27.2.1996 dem Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 1) ihr Interesse an dem Erwerb der Grundstücke mitgeteilt hatten, legte dieser den Vertrag der O GmbH gemäß § 12 GrdstVG vor. Mit Schreiben vom 11.3.1996 übte diese zugunsten der Haupterwerbslandwirte C1 und T das Vorkaufsrecht aus. Der Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 1) versagte daraufhin die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung mit Bescheid vom 8.3.1996.

Der Kläger stellte unter dem 15.3.1996 - ebenso wie die Käufer U, C und V mit Schriftsatz vom 20.3.1996 - Antrag auf gerichtliche Entscheidung mit dem Ziel der Aufhebung des Bescheides vom 8.3.1996. Die Käufer beantragten vorrangig, "die nach § 20 GrdstVG ergangene Mitteilung aufzuheben und festzustellen, daß die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht wirksam geworden ist".

Das AG Ibbenbüren als Landwirtschaftsgericht hob mit Beschluß vom 11.9.1996 den Bescheid vom 8.3.1996 teilweise auf und erteilte die Genehmigung gemäß § 2 GrdstVG für die Grundstücke Grundbuch des Amtsgerichts J Blatt 0 lfd. Nr. 104 - G5 24 Flurstück X -, lfd. Nr. 105 - G5 24 Flurstück X - und lfd. Nr. 111 - G5 24 Flurstück X -. Im übrigen - bezogen auf das Grundstück Grundbuch des Amtsgerichts J Blatt 0429 G5 5 Flurstück X - versagte es gemäß § 9 GrdstVG die Genehmigung unter Aufrechterhaltung des Bescheides vom 8.3.1996. Dieser Beschluß ist rechtskräftig.

In der Folgezeit wurde das Eigentum an dem Grundstück G5 5 Flurstück X auf den vormaligen Erwerbsinteressenten C1 übertragen, der einen Kaufpreis von 518 425 DM

1

2

3

4

5

6

7

entrichtete. Für die übrigen in dem Kaufvertrag vom 13.2.1996 erwähnten Grundstücke zahlten die in diesem Vertrag erwähnten Käufer nach der Rechtskraft der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts 1 011 574,80 DM.

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, der Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 8  
1) habe schuldhaft amtspflichtwidrig gehandelt, indem er die Erteilung der  
Grundstücksverkehrsgenehmigung insgesamt verweigert habe. Hierfür hafteten die  
Beklagten als Gesamtschuldner.

Er hat behauptet, infolge der verzögerten Zahlung der Erwerber seien von ihm 9  
aufgenommene Kredite ebenfalls erst verspätet zurückgeführt worden. Den ihm seiner  
Behauptung nach hieraus entstandenen Schaden macht er mit der vorliegenden Klage  
geltend.

Nach teilweiser Klagerücknahme hat er beantragt, 10

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 95 361, 40 DM nebst 8 % Zinsen 11  
seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt, 12

die Klage abzuweisen. 13

Die Beklagte zu 1) hat die Auffassung vertreten, sie sei nicht passivlegitimiert. 14

Im übrigen haben die Beklagten gemeint, die Versagung der 15  
Grundstücksverkehrsgenehmigung sei rechtmäßig gewesen. Jedenfalls treffe den  
Geschäftsführer der Beklagten zu 1) kein Verschulden.

Das Landgericht hat die gegen die Beklagte zu 1) gerichtete Klage abgewiesen, da diese 16  
nicht gemäß Art. 34 GG für Amtspflichtverletzungen des Geschäftsführers ihrer Kreisstelle im  
Zusammenhang mit der Versagung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung einzustehen  
habe.

Die gegen das beklagte Land gerichtete Klage hat das Landgericht insoweit abgewiesen, als 17  
der Kläger Ansprüche wegen der Verzögerung der Grundstücksverkehrsgenehmigung im  
Hinblick auf das im Grundbuch des AG J Blatt 0429 verzeichnete Grundstück lfd. Nr. 108 -  
G5 5 Flurstück X - geltend macht. Zur Begründung hat es angeführt, das  
Landwirtschaftsgericht habe bezüglich dieses Grundstücks die Entscheidung des  
Geschäftsführers der Kreisstelle der Beklagten zu 1) bestätigt. Hieran sei es - das  
Landgericht - in dem vorliegenden Prozeß gebunden.

Im übrigen hat das Landgericht entschieden, daß die Klage gegen das beklagte Land dem 18  
Grunde nach gerechtfertigt sei. Dies hat es im wesentlichen damit begründet, daß der  
Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 1) es schuldhaft versäumt habe, bei der  
Gemeinde Auskünfte darüber einzuholen, in welchem Umfang die zu veräußernden  
Grundstücke von der gemeindlichen Planung erfaßt waren. Bei amtspflichtgemäßem  
Verhalten hätte er erfahren, daß das Grundstück Flur X Flurstück X im rechtsverbindlichen  
Bebauungsplan Nr. 26 "Ortskern Z1 Teil B als Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
Parkanlage und als Dorfgebiet vollständig überplant gewesen sei. Demgemäß habe der  
Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 1) in seinem Schreiben vom 4.7.1996 an  
das Landwirtschaftsgericht auch keine Argumente mehr dafür angeführt, daß bezüglich  
dieses Grundstücks die Grundstücksverkehrsgenehmigung hätte verweigert werden können.

Ob die Veräußerung insoweit überhaupt genehmigungsbedürftig gewesen sei, könne dahinstehen, da jedenfalls feststehe, daß die Versagung rechtswidrig gewesen sei.

Sofern bezüglich der Grundstücke Flur X Flurstück X und 23 in der weiteren Beweisaufnahme ein Verschulden des Geschäftsführers der Kreisstelle der Beklagten zu 1) nicht festgestellt werden könne, komme ein Anspruch des Klägers aus enteignungsgleichem Eingriff in Betracht. 19

Soweit es um die Höhe der Ansprüche des Klägers gehe, sei der Rechtsstreit nicht entscheidungsreif, was das Landgericht näher ausgeführt hat. 20

Hiergegen richten sich die selbständigen Berufungen des Klägers und des beklagten Landes Nordrhein- Westfalen. 21

Der Kläger meint, die Beklagte zu 1) sei entgegen der Auffassung des Landgerichts passivlegitimiert. 22

Der Geschäftsführer der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer habe keine Doppelstellung im haftungsrechtlichen Sinne inne. Gemäß § 24 Abs.5 Satz 4 LwKammerG bedürfe die Amtsführung des Geschäftsführers der Kreisstelle des Vertrauens des Direktors der Landwirtschaftskammer als Landesbeauftragtem. Demnach sei die Wahrnehmung der Aufgaben als Genehmigungsbehörde nach dem Grundstücksverkehrsgesetz keineswegs losgelöst von der Bindung an die Anstellungskörperschaft. Nach § 9 Abs.2 LOG sei der Geschäftsführer der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer als Landesbeauftragter im Kreise untere Landesbehörde. Für Amtspflichtverletzungen der bei einer unteren Behörde tätigen Bediensteten sei aber nach der Entscheidung BGHZ 91, 243 (251) nicht das Land, sondern die jeweilige Anstellungskörper-

schaft passivlegitimiert. 24

Die Klage sei dem Grunde nach auch insoweit begründet, als Ansprüche wegen der Verzögerung der Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung bezüglich des im Grundbuch des Amtsgerichts J Bl. 0429, G5, Flur X Flurstück X eingetragenen Grundstücks in Rede stehen. 25

Dem Geschäftsführer der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer sei vorzuwerfen, nicht darauf hingewiesen zu haben, daß auch eine Teilanfechtung möglich sei. Entgegen der Auffassung des Landgerichts seien zunächst auch die drei Kaufinteressenten und deren Prozeßbevollmächtigte davon ausgegangen, daß der Bescheid insgesamt anzugreifen sei. Einen auf die Grundstücke Flur X, 22,23 und 339 begrenzten Antrag hätten die Kaufinteressenten - erneut entgegen den Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung - nur hilfsweise gestellt. 26

Weshalb der Kläger einen Teilangriff hätte führen müssen, sei schon deshalb nicht einzusehen, weil die Beklagten mit Schriftsatz vom 2.6.1997 selbst eingeräumt hätten, daß eine Teilgenehmigung nicht in Betracht gekommen sei, was sich der Kläger hilfsweise zu eigen macht. 27

Für den Kläger habe jede Veranlassung bestanden, auch die Entscheidung hinsichtlich des Grundstücks Flur X Flurstück X mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung überprüfen zu lassen. Dies gelte erst recht im Hinblick darauf, daß der ablehnende Bescheid vom 8.3.1996 eine einheitliche Begründung für sämtliche Grundstücke enthalte. Angesichts der 28

undifferenzierten Begründung des Versagungsbescheides habe er nicht davon ausgehen können, daß die Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung hinsichtlich eines Teilgrundstückes aus einem anderen Grunde habe rechtmäßig sein können.

Der Kläger meint, ihm könne seine Erklärung, wonach er den Bescheid des Geschäftsführers der Kreisstelle nicht angegriffen hätte, wenn dieser Bescheid so wie die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts ausgefallen wäre, nicht entgegengehalten werden, was er näher ausführt. 29

Der Kläger beantragt, 30  
31

1. 32

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an ihn 95 361,40 DM nebst 8 % Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen, 33

2. 34

hilfsweise die Klage gegen beide Beklagten für insgesamt begründet zu erklären. 35

Die Beklagten beantragen, 36

die Berufung zurückzuweisen. 37

Das beklagte Land beantragt mit der selbständigen Anschlußberufung, 38

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage gegen das beklagte Land insgesamt abzuweisen. 39

Der Kläger beantragt, 40

die gegnerische Berufung zurückzuweisen. 41

Das beklagte Land meint - ebenso wie hierzu und im folgenden die Beklagte zu 1) -, das Landgericht habe sich zu Unrecht an einer Überprüfung des Beschlusses des Landwirtschaftsgerichts vom 11.9. 1996 gehindert gesehen. Aufgrund dieses Beschlusses sei die Frage nicht rechtskräftig entschieden, ob das Handeln der Genehmigungsbehörde rechtswidrig gewesen sei. Das Landgericht habe übersehen, daß es sich bei dem Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht um ein solches der freiwilligen Gerichtsbarkeit handele, das materielle Rechtskraftwirkung nicht entfalten könne. Unabhängig hiervon handele es sich bei dem Verfahren nach § 22 GrdstVG um ein Verwaltungsverfahren, so daß der Beschluß des Landwirtschaftsgerichts auch keine andere Rechtskraftwirkung entfalten könne als die Entscheidung des Verwaltungsgerichts. Das Landwirtschaftsgericht habe aber gerade nicht festgestellt, daß die Versagung der Genehmigung insgesamt rechtswidrig gewesen sei. Da das Zivilgericht nicht einmal an die vom Verwaltungsgericht gegebene Begründung, warum ein Verwaltungsakt objektiv rechtswidrig sei, gebunden sei, sei das Landgericht verpflichtet gewesen, die Frage der Rechtswidrigkeit erneut zu prüfen. 42

Aus dem das Verfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz einleitenden Antrag des Notars L vom 20.2.1996, eingegangen bei der Beklagten zu 1) am 22.2.1996, habe sich nicht einmal ansatzweise ergeben, daß auch eine teilweise Genehmigung beantragt werde, was das beklagte Land näher ausführt. 43

- Daß es sich um ein einheitliches Grundstücksgeschäft gehandelt habe und nur der Ankauf der gesamten Grundstücksflächen in Frage gekommen sei, hätten die Vertragsbeteiligten in dem landwirtschaftlichen Verfahren auch zugestanden. Das beklagte Land verweist auf den Schriftsatz der Erwerber vom 20.3.1996, in dem diese ausgeführt haben, daß sie selbst an dem Erwerb der landwirtschaftlichen Nutzfläche G5 5 Flurstück X kein Interesse gehabt hätten, weil sie es selbst nicht landwirtschaftlich hätten nutzen wollen. Sie hätten jedoch " lediglich aus Gründen der Existenzsicherung des Landwirtes 44
- Lambers (Klägers) wegen der ausbedungenen Rückpacht diesen Erwerb zu den in dem notariellen Kaufvertrag und in dem Pachtvertrag enthaltenen Bedingungen durchführen müssen, weil der Landwirt Lambers (Kläger) sonst die ausbedungene wirtschaftliche Existenzgrundlage nicht hätte sichern können". 45
- Auch der Kläger habe mit Schriftsatz vom 31.5.1996 in dem Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht bestätigt, daß diese Ausführungen der Erwerber zutreffend seien. Die Einheitlichkeit des Kaufvertrages habe der Kläger noch in seinem damaligen Schriftsatz vom 16.7.1996 bestätigt, in dem es heiße: "Eine Teilbarkeit des Vorkaufsrechts ist unzulässig. Weder aus den Umständen noch aus den Interessen der Vertragspartner ergibt sich die Möglichkeit einer Teilung des Vertrages und des Genehmigungsantrages...". 46
- Das beklagte Land meint, bei einem derart einheitlichen Rechtsgeschäft sei es gar nicht möglich gewesen, eine teilweise Genehmigung auszusprechen, weil eine solche Entscheidung von dem Antragserfordernis nicht gedeckt gewesen sei und auf Käufer- wie auf Verkäuferseite ersichtlich kein Interesse an einer Teilgenehmigung bestanden habe. Das beklagte Land verweist auf den erstinstanzlichen Vortrag der Beklagten, wonach eine Teilgenehmigung aus Rechtsgründen nicht in Betracht gekommen sei. 47
- Das beklagte Land bestreitet, daß der Kläger sich zum damaligen Zeitpunkt einer teilweisen Genehmigung gebeugt hätte. 48
- Das Handeln der Genehmigungsbehörde könne auch nicht an der späteren Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts gemessen werden. Gemäß § 22 Abs.3 GrdstVG sei dem Landwirtschaftsgericht die Befugnis eingeräumt, alle Entscheidungen zu treffen, die in dem vorangegangenen Verfahren von der Genehmigungsbehörde hätten getroffen werden können. Das Gericht trete voll und ganz an die Stelle der Behörde und habe eine eigene Entscheidung zu treffen. Daß die Entscheidung der Genehmigungsbehörde nicht auch vertretbar gewesen sei, folge aus der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichtes deshalb nicht, zumal die am Kaufvertrag beteiligten Personen auch durchaus während des Gerichtsverfahrens sich auf eine nur teilweise Durchführung des Kaufvertrages hätten verständigen können. 49
- Ein Amtshaftungsanspruch komme schon wegen fehlenden Verschuldens nicht in Betracht. Ein Verschulden sei deshalb ausgeschlossen, weil der Kläger seinen Antrag uneingeschränkt verfolgt habe, woran die Genehmigungsbehörde gebunden sei. Dabei sei zu berücksichtigen, daß der Verkauf des Grundstücks Flur X, Flurstück X einen wesentlichen Teil des Kaufvertrages ausgemacht habe. Daß das Landgericht diese Frage nicht entschieden habe, sei rechtsfehlerhaft. 50
- Insgesamt fehle es an der erforderlichen haftungsbegündenden Kausalität. Der notarielle Kaufvertrag zu UR 0 sei nichtig gewesen, weil die erstrebte Gesamtgenehmigung nicht erteilt werden könne. Der Schaden wäre dem Kläger nicht entstanden, wenn er sich mit einer teilweisen Genehmigung einverstanden erklärt hätte. 51

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der bis zum Senatstermin vom 21.10.1998 gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen; sie waren - ebenso wie die Akten 2 Lw 19/96 AG Ibbenbüren - Gegenstand der mündlichen Verhandlung.	52
Der Senat hat dem beklagten Land mit Beschluß vom 21.10.1998 Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme zu den in diesem Senatstermin erörterten Rechtsfragen nachzureichen. Wegen des Inhalts dieser Stellungnahme wird auf den Schriftsatz vom 11.11.1998 ( Blatt 358 ff. der Akte ) verwiesen.	53
<b><u>Entscheidungsgründe:</u></b>	54
Die Berufung des Klägers ist insoweit begründet als die gegen das beklagte Land gerichtete Klage teilweise abgewiesen worden ist. Im übrigen ist sie - ebenso wie die selbständige Anschlußberufung des beklagten Landes - unbegründet. Hieran ändert - was sich aus den weiteren Ausführungen im einzelnen ergibt - der Vortrag des beklagten Landes in dem Schriftsatz vom 11.11.1998 nichts, weshalb keine Veranlassung besteht, die Verhandlung erneut zu eröffnen.	55
A.	56
Dem Kläger steht gegen die Beklagte zu 1) weder ein Schadensersatz - noch ein Entschädigungsanspruch zu.	57
I.	58 59
Für dem Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 1) anzulastende Amtspflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Erteilung oder Verweigerung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung haftet gemäß Artikel 34 GG nicht die Beklagte zu 1), sondern das beklagte Land.	60
Nach Art. 34 GG ist im Regelfall diejenige Körperschaft einstandspflichtig, in deren Diensten der pflichtwidrig handelnde Amtsträger steht ( vgl. etwa BGHZ 87, 204).	61
Allerdings ist anerkannt, daß darauf abzustellen ist, wer dem Amtsträger die Aufgabe, bei deren Erfüllung er eine Amtspflichtverletzung begangen hat, anvertraut hat, wenn die Anknüpfung an die Anstellung versagt, weil kein Dienstherr oder mehrere Dienstherrn vorhanden ist/sind (BGH aaO.). Entsprechendes gilt für Beamte mit Doppelstellung (BGH, aaO.,S. 205).	62
Eine solche Doppelstellung haben bereits das Reichsgericht und, ihm folgend, der BGH in ständiger Rechtsprechung dem Preußischen Landrat zuerkannt. Soweit er staatliche Aufgaben zu erfüllen hatte, sollte für ihn der Staat haften. Der Kreiskommunalverband hingegen haftete , soweit der Preußische Landrat für diesen in Selbstverwaltungs- und Auftragsangelegenheiten tätig wurde (vgl. BGH LM Nr. 24 zu Art. 34 GG).	63
Gleiches gilt für den Oberkreisdirektor (nach der Neufassung der Kreisordnung in Nordrhein-Westfalen : Landrat). Dieser ist nicht nur Organ des Kreises und (Mit-) Träger der Kreisverwaltung (§§ 6, 37 KreisO), sondern zugleich untere staatliche Verwaltungsbehörde (§ 47 KreisO). Demnach haftet für dessen Amtspflichtverletzungen gemäß Art. 34 GG das Land und nicht der Kreis, wenn der Oberkreisdirektor (Landrat) in Wahrnehmung seines staatlichen Amtes (etwa als Kreispolizeibehörde, § 3 Abs. 1 Nr. 2 POG NW) gehandelt hat (Papier, in Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Auflage, § 839 BGB Rdn 361).	64

Diese Grundsätze gelten auch für den Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 1) (im folgenden: Geschäftsführer der Kreisstelle). 65

Ebenso wie die Oberkreisdirektoren ist dieser gemäß § 9 Abs. 2 LOG NW untere staatliche Verwaltungsbehörde als Landesbeauftragter im Kreise. Damit nimmt er - neben seinen Aufgaben innerhalb der Organisation der Beklagten zu 1) - ebenfalls ein staatliches Amt wahr. Dementsprechend regelt § 24 Abs. 5 LwKammerG, daß der Geschäftsführer der Kreisstelle bei der Wahrnehmung der Aufgaben, die ihm als Landesbeauftragter im Kreis obliegen, ausschließlich den übergeordneten Landesbehörden verantwortlich ist. Hieraus ergibt sich, daß Dienstherr des Geschäftsführers der Kreisstelle - soweit es den soeben beschriebenen Aufgabenbereich betrifft - das beklagte Land ist. 66

Nicht anders als die - ihm in ihrer Funktion als untere Landesbehörde in § 9 Abs.2 LOG NW ausdrücklich gleichgestellten - Oberkreisdirektoren handelt es sich bei dem Geschäftsführer der Kreisstelle deshalb um einen Beamten mit Doppelstellung, für dessen - persönliches (vgl. BGHZ 87, S. 202) - Fehlverhalten die Körperschaft haftet, die ihm das Amt, bei dessen Ausübung er amtpflichtwidrig gehandelt hat, anvertraut hat. Dies ist im Streitfall das beklagte Land, weil gemäß § 1 der Zweiten Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Landpachtgesetz und dem Grundstücksverkehrsgesetz (Gesetz- und Verordnungsblatt NW 1963, S. 329) Genehmigungsbehörden im Sinne der Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28. Juli 1961 die Geschäftsführer der Kreisstellen der Landwirtschaftskammern **als Landesbeauftragte** sind. 67

II. 68

Bei dieser Sachlage scheiden auch Entschädigungsansprüche des Klägers gegen die Beklagte zu 1) nach den Grundsätzen über die Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs deshalb aus, weil jedenfalls nicht diese es war, die in eine durch Art. 14 GG als Eigentum geschützte Rechtsposition des Klägers unmittelbar eingegriffen hat oder die durch einen solchen Eingriff begünstigt worden ist. 69

B. 70

Der Kläger hat dem Grunde nach einen Anspruch gegen das beklagte Land auf Ersatz des ihm infolge der Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung für den Verkauf der Grundstücke Grundbuch des Amtsgerichts J Blatt 0429 lfd. Nr. 104 - G5 24 Flurstück X -, lfd. Nr. 105 - G5 24 Flurstück X - und lfd. Nr. 111 - G5 24 Flurstück X - entstandenen Schadens gemäß § 839 Abs. 1 BGB, Art. 34 GG. 71

I. 72

1. 73

Der Geschäftsführer der Kreisstelle hatte die Amtspflicht, den ihm vorgelegten Antrag auf Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung im Einklang mit dem geltenden Recht gewissenhaft, förderlich und sachdienlich zu behandeln, ihn ohne Verzögerung innerhalb angemessener Frist zu bescheiden und dabei jede vermeidbare Schädigung der Antragsteller zu unterlassen (Palandt - Thomas, BGB, 57. Auflage, 1998 , § 839 Rdn 93 zu Baugesuchen m.w.N.). 74

Diese Pflicht oblag ihm auch gegenüber dem Kläger als Veräußerer der Grundstücke, da die Versagung der Genehmigung unmittelbar in den durch Art. 14 GG geschützten Rechtskreis 75

des Klägers eingriff.

2.	76
Die Versagung der Genehmigung der Veräußerung der Grundstücke Grundbuch des Amtsgerichts J Blatt 0429 lfd. Nr. 104 - G5 24 Flurstück X -, lfd. Nr. 105 - G5 24 Flurstück X - und lfd. Nr. 111 - G5 24 Flurstück X - war objektiv rechts- und amtspflichtwidrig. Dies steht aufgrund der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts - AG J - vom 11.9.1996 fest. Hieran ist auch - entgegen der Auffassung der Beklagten - der Senat gebunden (BGH NJW 1997, 3432). Ob das Landwirtschaftsgericht richtig entschieden hat, hat der Senat deshalb nicht zu überprüfen.	77
II.	78
Der Geschäftsführer der Kreisstelle hat auch schuldhaft gehandelt.	79
1.	80
Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 GrdstVG kann die hier beantragte Genehmigung versagt werden, wenn eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden zu besorgen ist.	81
Landwirtschaftliche Betriebe sollen grundsätzlich nur solchen Personen vorbehalten bleiben, die sie - oder die übertragenen landwirtschaftlichen Grundstücke - auch selbst bewirtschaften und an der landwirtschaftlichen Nutzung nichts ändern wollen (Lange, Grundstücksverkehrsgesetz, 1964, § 9 Anm. 3).	82
Eine ungesunde Verteilung kann durch den Verkauf eintreten, wenn jedenfalls in Verbindung mit der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 4 Reichssiedlungsgesetz zu erwarten ist, daß die veräußerten Grundstücke - die wie im Streitfall einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden sollen - von erwerbsfähigen und erwerbwilligen Landwirten für ihren eigenen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden sollen (Lange,	83
aaO.,S.178; vgl. auch Wöhrmann, Das Grundstücksverkehrsgesetz, 1963, Anh. A zu § 9 Rdn 57 und 60 f.). Nur dann aber, wenn konkret benennbare Interessenten vorhanden sind, die die veräußerten Grundstücke zur Aufstockung, Vergrößerung oder Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten Betriebe verwenden wollen, verdienen diese Interessenten die Bevorzugung, die ihnen das Gesetz mit dem Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung zuwenden will (Wöhrmann, aaO., Rdn 60).	84
Diese Auffassung liegt ersichtlich auch der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts vom 11.9.1996 zugrunde. Ob und inwieweit der Senat auch an die Einzelheiten der Begründung dieser Entscheidung gebunden ist, bedarf keiner Vertiefung, weil der Senat sich dieser Rechtsauffassung aus den soeben dargelegten Gründen jedenfalls anschließt.	85
2.	86
Der Geschäftsführer der Kreisstelle als Genehmigungsbehörde war gehalten, die Feststellung, ob erwerbwillige, erwerbsfähige und erwerbsgeeignete Interessenten (zu dieser Differenzierung vgl. Wöhrmann, aaO., Rdn 58 ff.) aus dem Kreise der Landwirtschaft überhaupt vorhanden waren, nach zuverlässiger und sorgfältiger Prüfung zu treffen (Wöhrmann, aaO., Rdn 63).	87
Eine solche nähere Prüfung hat er indes schuldhaft unterlassen.	88

a)	89
Der Geschäftsführer der Kreisstelle durfte bei der Beurteilung der Frage, ob die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden begründete, nicht von vornherein die Möglichkeit vernachlässigen, daß den von den ortsansässigen Landwirten bekundeten Erwerbsinteressen die Absicht zugrundelag, die Grundstücke als Kapitalanlage zu nutzen.	90
Allein der Umstand, daß die Grundstücke in der Nähe derjenigen landwirtschaftlichen Flächen lagen, die bereits im Eigentum der Interessenten standen, schloß eine solche Absicht nicht zuverlässig aus. Angesichts der Tatsache, daß die Vertragspartner des Klägers kein Hehl daraus machten, daß sie die fraglichen Grundstücke jedenfalls nach einer kurzen Übergangszeit nicht landwirtschaftlich nutzen wollten, durfte sich der Geschäftsführer der Kreisstelle der Erkenntnis nicht verschließen, daß möglicherweise auch die von den ortsansässigen Landwirten behauptete Absicht der "Selbstbewirtschaftung" nur vorgetäuscht und deshalb unbeachtlich (vgl. - für den Erwerber - Wöhrmann, aaO., Rdn 77) war.	91
Bei einer nach den Umständen gebotenen, auch nur verhältnismäßig oberflächlichen Überprüfung hätte der Geschäftsführer der Kreisstelle dies erkennen müssen.	92
Das Landwirtschaftsgericht hat ausgeführt, schon der Preis von mehr als 10,- DM pro Quadratmeter für die hier in Rede stehenden Flächen zeige, daß von den Interessenten eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung nicht beabsichtigt sein könne.	93
Daß das Landwirtschaftsgericht diese - von den Beteiligten durch Einlegung eines Rechtsmittels nicht angegriffene - Feststellung ohne Beweisaufnahme hat treffen können, deutet mit einigem Gewicht darauf hin, daß bei nur oberflächlicher Prüfung durch den insoweit jedenfalls als hinreichend sachkundig geltenden Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten zu 1) erkennbar war oder gewesen wäre, daß die Interessenten die Flächen nur als Kapitalanlage erwerben wollten, nicht anders also als die Vertragspartner des Klägers.	94
b)	95
Die Beklagten haben bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung vor dem Senat nicht substantiiert vorgetragen, daß der Geschäftsführer der Kreisstelle überhaupt die Frage des Kaufpreises, den die Interessenten zu zahlen bereit waren, einer auch nur oberflächlichen Überprüfung unterzogen hat. Allerdings hat das beklagte Land in dem ihm nachgelassenen Schriftsatz vom 11.11.1998 dargelegt, der Geschäftsführer der Kreisstelle habe eine Gesamtbewertung des Kaufpreises vorgenommen, da die LEG das Vorkaufsrecht für alle verkauften Grundstücke ausgeübt habe.	96
Dies schließt den Verschuldensvorwurf unter dem hier aufgezeigten Gesichtspunkt indes nicht aus.	97
(1)	98 99
Der Geschäftsführer der Kreisstelle konnte nicht davon ausgehen, daß die fraglichen Grundstücke an einen einzigen Kaufinteressenten veräußert werden sollten. Daß die LEG das Vorkaufsrecht einheitlich ausübte, war dabei von vornherein unbeachtlich, da die LEG die Grundstücke nicht zur eigenen Bewirtschaftung erwerben sollte. Vielmehr war dem Geschäftsführer der Kreisstelle bekannt, daß zwei Interessenten die Grundstücke erwerben wollten und sollten. Nach dem mitgeteilten Sachverhalt war dabei davon auszugehen, daß jeder dieser Erwerber einen Teil der verkauften Grundstücke erwerben wollte. Bei dieser	100

Sachlage durfte der Geschäftsführer der Kreisstelle sich nicht darauf beschränken, aufgrund einer von den Beklagten so bezeichneten Mischberechnung die sich aus dem Kaufvertrag ergebende Gesamtbelastung festzustellen. Hiermit verschloß sich der Geschäftsführer der Kreisstelle von vornherein der gebotenen sorgfältigen und nach der Person der Interessenten differenzierenden Überprüfung der Ernsthaftigkeit des jeweils behaupteten Bewirtschaftungsinteresses.

(2) 101

Soweit der Geschäftsführer der Kreisstelle aufgrund des dem Kläger in § 4 des abgeschlossenen Kaufvertrages eingeräumten, zeitlich begrenzten unentgeltlichen Nutzungsrechts davon ausgegangen sein sollte, daß weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt sei - was das beklagte Land in dem nachgereichten Schriftsatz vom 11.11.1998 angedeutet hat -, hätte er verkannt, daß dieses Nutzungsrecht allein dem Kläger eingeräumt worden war und deshalb über den Nutzungswillen der Erwerber nichts aussagte. Im Gegenteil sprach das dem Kläger unentgeltlich eingeräumte Nutzungsrecht eher dafür, daß die Erwerbsinteressenten kein dringliches Interesse an der kurzfristigen "Selbstbewirtschaftung" hatten. Daß sie dennoch bereit waren, auch die mit der dem Kläger eingeräumten unentgeltlichen Nutzungsmöglichkeit verbundenen wirtschaftlichen Nachteile zu tragen, deutete eher darauf hin, daß sie die Grundstücke als längerfristige Kapitalanlage erwerben wollten.

(3) 103

Der von dem beklagten Land in dem Schriftsatz vom 11.11.1998 ebenfalls erwähnte nachgereichte Pachtvertrag lag dem Geschäftsführer der Kreisstelle vor der Entscheidung über die Versagung der Genehmigung gar nicht vor. Demnach kann das beklagte Land nicht mit Erfolg geltend machen, die in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen seien in die diese Entscheidung tragenden Erwägungen mit einbezogen worden. Zudem ergab sich aus diesem Vertrag nur, daß der Kläger die dort erwähnten Flächen hätte bewirtschaften sollen. Soweit die Erwerbsinteressenten die insoweit getroffenen Regelungen gegen sich hätten gelten lassen müssen, hätten sie die fraglichen Flächen jedenfalls nicht selbst bewirtschaften können.

(4) 105

Daß der Geschäftsführer der Kreisstelle der Beklagten aufgrund anderer Anhaltspunkte in vertretbarer Weise davon ausgegangen ist, auch der Interessent T beabsichtige ernsthaft eine Selbstbewirtschaftung, ist nicht dargelegt. Bezeichnenderweise hat der Interessent T kurz nach Abschluß des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens die in seinem Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Flächen verpachtet.

(5) 107

Nach allem rechtfertigt es bereits den Verschuldensvorwurf, daß der Geschäftsführer der Kreisstelle eine differenzierte Prüfung im Hinblick auf die Ernsthaftigkeit der Bewirtschaftungsabsichten der jeweiligen Erwerbsinteressenten - auch nach dem Vorbringen des beklagten Landes in dem nachgereichten Schriftsatz vom 11.11.1998 - nicht vorgenommen hat. Ob der Geschäftsführer der Kreisstelle auch bei einer sorgfältigen Prüfung in dem eben beschriebenen Sinne in vertretbarer Weise zu dem Ergebnis hätte kommen **können**, auch der Erwerber Südhoff sei ernsthaft an der - eigenen - Bewirtschaftung der von ihm zu erwerbenden Flächen interessiert, kann deshalb dahinstehen. Ebenso kann offen

bleiben, ob bei einer den erwähnten Anforderungen genügenden Prüfung der Geschäftsführer der Kreisstelle zu dem Ergebnis hätte gelangen können, daß der Erwerbsinteressent Borchert ernsthaft an der Bewirtschaftung weiterer Flächen interessiert war, als er sie aufgrund der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts erworben hat. Auch eine derartige Prüfung hat nämlich auch nach den Ausführungen des beklagten Landes in dem Schriftsatz vom 11.11.1998 nicht stattgefunden.

(6) 109

Lediglich ergänzend weist der Senat in diesem Zusammenhang noch darauf hin, daß ohne weitere Erläuterung nicht nachvollziehbar ist, warum - wie es das beklagte Land in dem Schriftsatz vom 11.11.998 geltend macht - der Preis für das mit einem Gebäude bebaute Grundstück von vornherein nicht hätte in die Erwägungen einbezogen werden sollen. Wenn nämlich die Erwerbsinteressenten tatsächlich ein Interesse nur an der - eigenen - Bewirtschaftung der in der Nähe ihrer Grundstücke gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gehabt haben sollten, ist ohne weiteres nicht erkennbar, welchen wesentlichen wirtschaftlichen Wert für sie das aufstehende Gebäude gehabt haben soll, zumal eine Hofstelle für beide Interessenten bereits auf den von ihnen bewirtschafteten Grundstücken vorhanden gewesen sein dürfte.

c) 111

Das beklagte Land kann sich auch nicht darauf berufen, das der Siedlungsgesellschaft zustehende Wiederkaufsrecht gemäß § 20 RSiedlG gewährleiste, daß die Interessenten die anzukaufenden Flächen tatsächlich selbst bewirtschaften würden.

Zum einen haben die Beklagten selbst nicht dargelegt, daß der Geschäftsführer der Kreisstelle überhaupt seinerzeit derartige - ihn möglicherweise entlastende - Erwägungen angestellt hat.

Zum anderen waren keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß den Interessenten die aus § 20 RSiedlG ableitbaren Rechtsfolgen überhaupt bekannt waren. Schließlich war allein mit der späteren Ausübung oder Androhung der Ausübung eines Wiederkaufsrechts nicht zu gewährleisten, daß die Flächen tatsächlich dauerhaft von den Erwerbern selbst bewirtschaftet wurden.

d) 115

Das beklagte Land kann ebensowenig geltend machen, der Geschäftsführer der Kreisstelle habe sich auf die Anfrage bei der Siedlungsgesellschaft beschränken dürfen, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werde. Mit dessen Ausübung sei jedenfalls seine Verantwortung für die Versagung der Genehmigung entfallen.

Gemäß § 4 Abs.1 RSiedlG besteht ein Vorkaufsrecht zugunsten des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens überhaupt nur, wenn die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde - hier also des Geschäftsführers der Kreisstelle - zu versagen wäre. Dementsprechend hatte der Geschäftsführer der Kreisstelle eine provisorische Prüfung bereits anzustellen, bevor er überhaupt den Vertrag der Siedlungsgesellschaft zum Zwecke der Ausübung der Genehmigung vorlegte (Lange, Grundstücksverkehrsgesetz, 1964, § 12 Anm 3). Selbst nach der Weiterleitung blieb er Herr des Verfahrens, so daß er auch zu diesem Zeitpunkt noch Ermittlungen anstellen konnte zu den Fragen, ob der Vertrag der Genehmigung bedurfte und ob Bedenken gegen die Erteilung

der Genehmigung bestanden (Lange, aaO). Kommt die Genehmigungsbehörde nach der Vorlage des Vertrages an das Siedlungsunternehmen zu dem Schluß, daß die Genehmigung nicht zu versagen sei, so kann die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts unterbleiben (Lange, aaO. Anm 4). Bei dieser Sachlage kann das beklagte Land die Verantwortung für die amtspflichtwidrig nicht erteilte Genehmigung nicht mit dem Hinweis auf die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Siedlungsgesellschaft leugnen.

e) 118  
119

Ebensowenig kann das beklagte Land sich damit entlasten, daß eine Teilgenehmigung seinerzeit deshalb nicht in Betracht gekommen sei, weil der Kläger ausdrücklich eine einheitliche Entscheidung über die Genehmigung des Vertrages beantragt und hierauf auch in dem Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht bestanden habe. 120

Dem steht bereits entgegen, daß die Beklagten selbst nicht vorgetragen haben, daß der Geschäftsführer der Kreisstelle während des Genehmigungsverfahrens überhaupt ernstlich erwogen hat, die Genehmigung in der Weise beschränkt zu erteilen, wie es der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts entsprach. 121

Wie es oben bereits angedeutet worden ist, kann aber eine objektiv vorliegende Amtspflichtverletzung unter Hinweis auf die Vertretbarkeit der rechtswidrigen Entscheidung nur dann entschuldigt werden, wenn der jeweilige Beamte sich bei der Entscheidungsfindung gerade von solchen Erwägungen auch tatsächlich hat leiten lassen, die die getroffene Entscheidung im Nachhinein als wenigstens vertretbar erscheinen lassen. 122

Der Geschäftsführer der Kreisstelle hat aber nach dem Vortrag der Beklagten schon gar nicht differenziert im Hinblick auf die Ernsthaftigkeit des von den unterschiedlichen Erwerbsinteressenten nach außen hin bekundeten Bewirtschaftungswillens. Hierdurch hat er sich selbst den Zugang zu der Entscheidung der möglicherweise in vertretbarer Weise unterschiedlich zu beantwortenden Rechtsfrage verschlossen, ob überhaupt die nur teilweise Erteilung der beantragten Genehmigung im Hinblick auf einen möglicherweise nur auf bestimmte Grundstücke begrenzten Bewirtschaftungswillens der Erwerbsinteressenten in Betracht kam. Hierin liegt nach den obigen Ausführungen der Grund für die Bewertung seines Verhaltens als fahrlässig. Dieser Bewertung kann das beklagte Land nicht dadurch entgehen, daß es darlegt, der Geschäftsführer der Kreisstelle hätte in vertretbarer Weise zu der Entscheidung kommen **können**, daß insgesamt die Genehmigung selbst dann zu versagen sei, wenn der Bewirtschaftungswille eines oder mehrerer Erwerber nur hinsichtlich eines Teils der in einem einheitlichen Kaufvertrag veräußerten Grundstücke vorliegt. Daß die Beklagten insoweit ersichtlich nachträglich rechtliche Erwägungen angestellt haben, die die Abweichung von der von dem Klägervertreter in dem landwirtschaftlichen Verfahren zitierten Entscheidung des BGH (RPfl 1974, 183) - oder die fehlende Einschlägigkeit dieser Entscheidung - rechtfertigen sollen, wirkt auf den Zeitpunkt der damaligen Entscheidungsfindung nicht zurück. Ob die Rechtsausführungen zu diesem Punkt zumindest vertretbar erscheinen, braucht der Senat deshalb nicht zu entscheiden. Insbesondere kommt es auch in diesem Zusammenhang nicht darauf an, ob das Landwirtschaftsgericht unter Berücksichtigung der Rechtsausführungen der Beklagten in dem Schriftsatz vom 11.11.1998 "richtig" oder "falsch" entschieden hat, da der Senat an die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts jedenfalls in dem eingangs bereits beschriebenen Sinne gebunden ist. 123

f) 124

125

Aus den soeben dargelegten Gründen scheidet ein Verschulden auch nicht etwa deshalb aus, weil zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Genehmigung möglicherweise gar kein wirksamer Kaufvertrag vorlag. Der Geschäftsführer der Kreisstelle hat sich bei seiner Entscheidung ersichtlich nicht von diesen rechtlichen Erwägungen leiten lassen, sondern den Vertrag als offenbar wirksame Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz eingeordnet. Aus den ebenfalls bereits dargelegten Gründen kommt es zudem erneut auf die Frage, ob das Landwirtschaftsgericht diesen rechtlichen Erwägungen in dem damaligen Verfahren hätte Bedeutung beimessen müssen, nicht an.

III. 126

Dem Kläger ist durch das schuldhaft amtspflichtwidrige Verhalten des Geschäftsführers der Kreisstelle auch ein Schaden entstanden, dessen nähere Bestimmung dem Betragsverfahren überlassen bleibt. 127

Voraussetzung für den Ersatzanspruch des Klägers ist die Kausalität der Amtspflichtverletzung für den geltend gemachten Schaden. Im Sinne des natürlichen Ursachenbegriffs ist zu prüfen, welchen Verlauf die Dinge bei amtspflichtgemäßem Verhalten genommen hätten und wie die Lage des Betroffenen wäre, wenn die Bediensteten der Beklagten die Pflichtverletzung nicht begangen, sondern amtspflichtgemäß gehandelt hätten. 128

Bei amtspflichtgemäßem Verhalten wäre dem Kläger die von dem Landwirtschaftsgericht mit Beschluß vom 11.9.1996 erteilte Teilgenehmigung bereits spätestens Ende März 1996 - näheres zu klären bleibt allerdings dem Betragsverfahren vorbehalten - erteilt worden. Zahlungen der Erwerber wären dann dem Kläger voraussichtlich schon zu einem deutlich vor dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses des Landwirtschaftsgerichts liegenden Zeitpunkt zugute gekommen. Dies begründet die Wahrscheinlichkeit eines dem Kläger infolge der verspäteten Zahlung entstandenen Schadens, dessen Einzelheiten in dem sich anschließenden Betragsverfahren zu klären sein werden. 129

1. 130

Gemäß § 6 Abs.1 GrdstVG ist die Entscheidung über die Genehmigung binnen eines Monats nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft zu treffen. Allerdings hätte möglicherweise der Geschäftsführer der Kreisstelle - wie es auch tatsächlich unter dem 27.2.1996 geschehen ist - gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 GrdstVG die Frist auf drei, jedenfalls aber auf zwei Monate verlängern können, ohne hierdurch gegen seine Amtspflichten zu verstoßen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß - ungeachtet der Tatsache, daß auch bei nur oberflächlicher Prüfung gegen die Ernsthaftigkeit der von den Interessenten bekundeten Absichten gravierende Bedenken bestanden - die Beklagte nicht gehindert war, den Interessenten Gelegenheit zur Stellungnahme im Hinblick auf diese Bedenken zu gewähren. Voraussichtlich hätte aber auch in diesem Fall das Genehmigungsverfahren noch Ende März 1996 abgeschlossen werden können ( § 287 ZPO). Daß die Interessenten noch Tatsachen hätten vortragen können, deren Überprüfung das Verfahren noch wesentlich verzögert hätte, ist weder dargelegt noch sonst ersichtlich oder zu unterstellen . 131

2. 132

Wäre zu diesem Zeitpunkt die Teilgenehmigung erteilt worden, wäre der Kaufpreis erheblich eher gezahlt worden. Warum die Verkäufer - anders als es nach Erlaß der Teilgenehmigung tatsächlich geschehen ist - den Kaufpreis unter Hinweis darauf hätten zurückhalten sollen, 133

daß der Kaufvertrag eine uneingeschränkte Fälligkeitsregelung enthielt, die ihrem Wortlaut nach die Fälligkeit von der Erteilung der Genehmigung für das gesamte Rechtsgeschäft abhängig machte, ist nicht vorgetragen.

Ebensowenig beachtlich ist in diesem Zusammenhang der Hinweis der Beklagten auf die ihrer Auffassung nach festzustellende Nichtigkeit des Kaufvertrages (§§ 125, 313 BGB). Entscheidend ist bei all dem, daß die Beteiligten den Vertrag offenbar als wirksam behandelt haben. Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen (§ 287 ZPO), daß die Vertragsparteien zur weiteren Abwicklung des Vertrages genau das in die Wege geleitet hätten, was später tatsächlich geschehen ist. Hätte sich der Geschäftsführer der Kreisstelle amtspflichtgemäß verhalten, so wären die zur Abwicklung des Vertrages erforderlichen Handlungen vorher durchgeführt worden, so daß der Kläger auch zu einem früheren Zeitpunkt Zahlung erlangt hätte. Den Einzelheiten wird auch insoweit in dem Betragsverfahren noch nachzugehen sein. 134

3. 135

Wäre das Genehmigungsverfahren etwa Ende März 1996 - auch hier wird wegen der näheren Einzelheiten das Ergebnis des Betragsverfahrens abzuwarten sein - in der Weise abgeschlossen worden, wie es später durch den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts geschehen ist, so wären voraussichtlich auch die Zahlungen aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts eher geleistet worden. Den ihm insoweit entstandenen Schaden kann der Kläger ebenfalls gemäß § 839 Abs.1 BGB, Art.34 GG von dem beklagten Land ersetzt verlangen. 136

a) 137

Hiergegen kann das beklagte Land nicht einwenden, die verspätete Erteilung der Teilgenehmigung sei für den Schaden des Klägers insoweit nicht ursächlich geworden, weil jedenfalls die Zahlung des Erwerbers Borchert dem Kläger voraussichtlich schon eher zugute gekommen wäre, wenn nicht die Verweigerung der Genehmigung vor dem Landwirtschaftsgericht angefochten worden wäre. Dem steht schon entgegen, daß nicht allein der Kläger, sondern auch die Erwerber mit Schriftsatz vom 20.3.1996 - rechtzeitig - eine gerichtliche Entscheidung über die Genehmigung des Grundstücksgeschäfts beantragt hatten. Dieser Antrag war auch - entgegen der Annahme des Landgerichts - nicht auf einen Teil der veräußerten Grundstücke und das sich hierauf beziehende Rechtsgeschäft beschränkt. Vielmehr hatten die Erwerber einen eingeschränkten Antrag in diesem Sinne nur hilfsweise gestellt. Bereits aufgrund des von den Erwerbern gestellten - angesichts der Rechtsprechung des BGH (RPfl 1974,183) und der einheitlichen Begründung des Ablehnungsbescheides vom 8.3.1996 keineswegs sachwidrigen - Hauptantrags konnte deshalb der von der Beklagten unter dem 8.3.1996 erteilte Bescheid nicht teilweise rechtskräftig werden. Demnach war der dem Kläger insoweit entstandene Schaden nicht auf einen Entschluß des Klägers ursächlich zurückzuführen. Ob der Kläger selbst zu der Einlegung eines uneingeschränkten Rechtsbehelfs gegen die Versagung der Genehmigung herausgefordert war, kann deshalb dahinstehen. 138

b) 139  
140

Der Zurechnung auch dieses Teils des Schadens steht auch nicht entgegen, daß das Landwirtschaftsgericht mit bindender Wirkung festgestellt hat, daß die Ablehnung der Genehmigung insoweit rechtmäßig war. Aus der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts 141

ergibt sich nämlich nicht nur, daß die Entscheidung, die Genehmigung für einen Teil des Kaufvertrages zu verweigern, rechtmäßig war. Vielmehr folgt aus ihr auch, daß es rechts- und amtspflichtwidrig war, daß dem Kläger keine Teilgenehmigung erteilt worden ist. Soweit **dies** für die Betreibung eines gerichtlichen Verfahrens durch die Erwerber und den Kläger und die hiermit verbundene Verzögerung der Zahlung nach der Ausübung des Vorkaufsrechts ursächlich war, hat die Beklagte dem Kläger den hiermit verbundenen Schaden zu ersetzen.

c) 142

Ebenfalls unerheblich ist, daß der Kaufpreisanspruch des Klägers an ein Kreditinstitut abgetreten war. Dem Kläger ist jedenfalls insoweit ein eigener Schaden entstanden, als die Zahlungen zu seinen Gunsten den bestehenden Kredit getilgt hätten. 143

d) 144

Das beklagte Land kann sich auch nicht darauf berufen, der Kläger habe in dem Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht die Auffassung vertreten, die Genehmigung sei einheitlich zu erteilen, weshalb er voraussichtlich eine Teilgenehmigung nicht hingenommen hätte, so daß auch bei amtspflichtgemäßem Verhalten ein Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht betrieben und die Zahlung erst nach Abschluß eines solchen Verfahrens geleistet worden wäre. 145

Die Ausführungen des beklagten Landes zu diesem Punkt sind rein spekulativ. Festzustellen ist, daß der Kläger ebenso wie die Erwerber die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts hingenommen haben. Warum dies hätte anders sein sollen, wenn der Geschäftsführer der Kreisstelle selbst eben die Entscheidung getroffen hätte, die am Ende des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens stand, ist nicht erkennbar. Insbesondere sind keinerlei Tatsachen dargelegt, die darauf hindeuten könnten, daß der Kläger sich Ende März 1996 noch von anderen Erwägungen hätte leiten lassen als im Herbst 1996. Allein die Tatsache, daß der Kläger in dem landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren die Entscheidung des BGH aus dem Jahre 1974 (RPfl 1974, 183) zustimmend zitiert und sich der dort vertretenen Rechtsauffassung angeschlossen hat, besagt über seine Bereitschaft, eine Teilgenehmigung im vermutlich hergestellten Einvernehmen mit den Erwerbern zu akzeptieren, nichts. Auch insoweit ist für die hier interessierende Frage von maßgeblicher Bedeutung, wie sich der Kläger tatsächlich verhalten hat, nachdem ihm gegenüber eine Entscheidung ergangen ist, die der Geschäftsführer der Kreisstelle bei amtspflichtgemäßem Verhalten schon zu einem früheren Zeitpunkt hätte treffen müssen (§ 287 ZPO). 146

Aus diesem Grund bedarf es auch keiner Vertiefung, ob und inwieweit die von den Käufern mit Schriftsatz vom 20.3.1996 in dem landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren dargelegten Interessen des Klägers an der Bewirtschaftung des später an den Landwirt Borchert veräußerten Grundstücks die Verhandlungen des Klägers mit den Käufern beeinflusst haben. Festzuhalten ist, daß auch diese Interessen den Kläger nicht bewogen haben, die auf dieses Grundstück bezogene Versagung der Genehmigung in Frage zu stellen. Daß dies allein darauf beruhte, daß dem Kläger insoweit erst die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts die Richtigkeit der Versagung "vor Augen geführt" hat, kann nicht unterstellt werden. Immerhin war der Kläger anwaltlich beraten. Traf die von seinem Verfahrensbevollmächtigten in dem landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren unter Bezugnahme auf die bereits erwähnte Entscheidung des BGH aus dem Jahre 1974 (RPfl 1974, 183) mehrfach geäußerte Rechtsauffassung zu, so waren die Aussichten des Klägers, eine einheitliche Genehmigungsentscheidung jedenfalls in einem Beschwerdeverfahren zu erreichen, nicht gering. Wenn unter diesen Umständen der Kläger sich mit der ihm erteilten Teilgenehmigung 147

abfand, liegt es nahe, daß seine etwaigen Interessen an der Bewirtschaftung des hier in Frage stehenden Grundstücks seine Entscheidung, die Teilgenehmigung zu einem früheren Zeitpunkt hinzunehmen oder nicht, nicht in anderer Weise beeinflußt hätten als es tatsächlich geschehen ist.

IV.	148
Dem Klageanspruch stehen keine anderen Gründe entgegen.	149
1.	150
Eine anderweitige Ersatzmöglichkeit für den Kläger ist nicht ersichtlich.	151
Insbesondere kann dem von dem Kläger beauftragten Rechtsanwalt nicht vorgeworfen werden, er habe nicht bereits zu Beginn des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens klargestellt, daß der Kläger sich mit einer Teilgenehmigung möglicherweise zufriedengeben werde. Angesichts der Rechtsprechung des BGH (RPfl 1974, 183) konnte der Rechtsanwalt durchaus darauf vertrauen, daß eine Genehmigung insgesamt erteilt werde, wenn auch nur ein Teil der veräußerten Grundstücke nicht dem Vorkaufsrecht unterfalle. Zum anderen ist nicht zu unterstellen, daß ein etwaiges Fehlverhalten des Anwalts in diesem Punkt für den dem Kläger entstandenen Schaden ursächlich geworden ist. Hieran wäre nur zu denken, wenn der Geschäftsführer der Kreisstelle auf eine entsprechende Andeutung hin auch den Erlaß einer Teilgenehmigung in Erwägung gezogen hätte. Hiervon ist aber nach dem Vorbringen der Beklagten in dem landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren, insbesondere der Ausführungen in dem Schriftsatz vom 1.4.1996, wonach der Bescheid "in vollem Umfang" aufrechterhalten werde, nicht auszugehen.	152
	153
2.	154
Ein Rechtsmittel einzulegen, hat der Kläger nicht schuldhaft unterlassen. Ob der Kläger unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt überhaupt gehalten gewesen ist, sein Vorgehen gegen den Bescheid vom 8.3.1996 auf einen Teil des Bescheides zu beschränken, bedarf keiner Vertiefung. Auch insoweit gilt, daß nicht festgestellt werden kann, daß der Geschäftsführer der Kreisstelle anders reagiert hätte, wenn der Kläger ihn auf die Möglichkeit hingewiesen hätte, eine Teilgenehmigung zu erlassen.	155
3.	156
Aus den soeben erwähnten Gründen kann dem Kläger auch nicht gemäß § 254 Abs. 1 oder 2 BGB vorgeworfen werden, auf die mögliche Einschränkung der Genehmigung nicht hingewiesen zu haben. Ebensowenig ist ihm aus den oben (III 3 a.) angesprochenen Gründen anzulasten, daß er die Versagung der Genehmigung nicht zu dem später von dem Landwirtschaftsgericht bestätigten Teil hingenommen hat.	157
V.	158
Nach allem steht dem Kläger der geltend gemachte Schadensersatzanspruch gegen das beklagte Land gemäß § 839 Abs. 1 BGB, Art. 34 GG dem Grunde nach unbeschränkt zu. Ob und inwieweit auch ein Anspruch des Klägers nach den Grundsätzen über die Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs besteht und ob ein solcher Anspruch in dem vorliegenden Verfahren überhaupt geltend gemacht worden ist, kann deshalb dahinstehen.	159
	160

Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 546 Abs. 2 ZPO. 162

---