

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
- - - - -

GrdstVG § 22 Abs. 1, § 6 Abs. 2;

BadWürttVwVfG vom 21. Juni 1977 (GBl S. 227; geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 18. Juli 1983, GBl S. 369) §§ 45, 46

Die nach § 1 Abs. 2 der bad.-Württ. Verordnung der Landesregierung über die Bestimmung der Genehmigungsbehörde im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes und der Landwirtschaftsbehörde im Sinne des Landpachtgesetzes vom 13. Februar 1962 (GBl S. 6) - zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Dezember 1973 (GBl S. 479) - vorgeschriebene Beteiligung der Rechtsaufsichtsbehörde kann mit Beginn der Anhängigkeit des Verfahrens beim Landwirtschaftsgericht gemäß § 22 Abs. 1 GrdstVG nicht mehr nachgeholt werden. § 45 Abs. 2 BadWürttVwVfG ist entsprechend anwendbar. § 46 BadWürttVwVfG steht der Aufhebung des mangels Beteiligung der Rechtsaufsichtsbehörde fehlerhaften Versagungsbescheides nicht entgegen.

BGH, Beschl. v. 10. Mai 1984 - BLw 1/83 - OLG Karlsruhe
AG Heidelberg

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 1/83

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Stadt H [REDACTED], vertreten durch den Oberbürgermeister,
Ha [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED], H [REDACTED],

Käuferin, Antragstellerin und
Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

2. Karlheinz G [REDACTED], P [REDACTED] W, H [REDACTED],

Verkäufer,

Vorgesetzte Behörde der Genehmigungsbehörde:

Regierungspräsidium K [REDACTED], E [REDACTED]-F [REDACTED]-Straße [REDACTED],
K [REDACTED]

- 2 -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 10. Mai 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm, die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden und die ehrenamtlichen Richter Thye und Siefer

beschlossen:

1. Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 wird der auf die mündliche Verhandlung vom 26. Oktober 1982 ergangene Beschluß des 3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts Karlsruhe aufgehoben.
2. Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 werden der Beschluß des Amtsgerichts Heidelberg - Landwirtschaftsgericht - vom 9. Dezember 1981 und der Bescheid des Landwirtschaftsamtes Ladenburg vom 9. Juni 1981 aufgehoben.
3. Es wird festgestellt, daß die Genehmigung des notariellen Kaufvertrages vom [REDACTED] 1981 (Urkundenrolle des Notariats [REDACTED] H [REDACTED] Nr. [REDACTED] 1/[REDACTED] 1) nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gilt.
4. Gerichtskosten werden nicht erhoben. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.



G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 kaufte vom Beteiligten zu 2 mit notariellem Vertrag vom 1. 1981 dessen im Grundbuch von E. Nr. eingetragen landwirtschaftliche Grundstücke Flurstück Nr. 4 (49,63 a) und Nr. 5 (2 ha, 23 a, 94 qm) zum Preis von insgesamt 328 284 DM.

Am 21. April 1981 ging beim Landwirtschaftsamt L. der Antrag auf Genehmigung des Vertrages nach dem Grundstückverkehrsgesetz ein. Mit Bescheid vom 18. Mai 1981 teilte das Landwirtschaftsamt mit, über den Antrag könne nicht innerhalb der Frist des § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG von einem Monat entschieden werden. Die Frist, binnen deren eine Entscheidung über die Genehmigung zu treffen sei, verlängere sich daher gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG auf zwei Monate.

Im Bescheid vom 9. Juni 1981 - den Beteiligten und dem Notariat am 11. Juni 1981 zugestellt - hat das Landwirtschaftsamt sodann erklärt, die Genehmigung des Kaufvertrages werde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt. Das Regierungspräsidium K. hat mit Bescheid vom 8. Oktober 1981 gegenüber dem Landwirtschaftsamt der Versagung der Genehmigung nachträglich zugestimmt.

Den Antrag der Beteiligten zu 1 auf gerichtliche Entscheidung hat das Landwirtschaftsgericht mit Beschluß vom 9. Dezember 1981 zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Rechtsbeschwerde begehrt die Beteiligte zu 1 in erster Linie die Feststellung, daß die Genehmigung des Kaufvertrages wegen Fristablaufes als erteilt gelte; hilfsweise verfolgt sie ihren Antrag auf Erteilung der Genehmigung weiter.

II.

Das Beschwerdegericht hat ausgeführt, die Genehmigung des Kaufvertrages sei nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen gewesen, da die Veräußerung der Grundstücke an die Beteiligte zu 1 zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führe. Die Käuferin sei kein Landwirt; es seien aber erwerbsinteressierte Landwirte vorhanden, die die fraglichen Grundstücke zur Verbesserung der Betriebsgrundlagen benötigten und die auch zum Erwerb bereit und in der Lage seien. Der vom Oberlandesgericht München im Beschluß vom 23. November 1967 - WXV 2/66 - (RdL 1968, 121) vertretenen Auffassung, für Großstädte sei - selbst gegenüber hauptberuflichen Landwirten - das Bedürfnis anzuerkennen, landwirtschaftliche Grundstücke als Vorratsland für die Erfüllung erkennbarer öffentlicher Aufgaben zu erwerben, könne nicht gefolgt werden.

III.

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 ist zulässig:

1. Die Zulässigkeit ergibt sich nicht aus § 24 Abs. 1 LwVG. Das Beschwerdegericht hat zwar die grundsätzliche Bedeutung der Sache als gesetzliche Voraussetzung für eine

Zulassung des Rechtsmittels bejaht, es hat jedoch von einer Zulassung mit Rücksicht auf die von ihm angenommene Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG abgesehen. Ohne Zulassung des Rechtsmittels kann aber eine Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde nach § 24 Abs. 1 LwVG nicht bejaht werden. Dementsprechend ist im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren auch bei Vorliegen einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache eine Nichtzulassungsbeschwerde nicht vorgesehen.

2. Die Zulässigkeit des Rechtsmittels ergibt sich jedoch aus § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG. Das Beschwerdegericht ist bei seiner Entscheidung von einem im Beschluß des Oberlandesgerichts München vom 23. November 1967 (RdL 1968, 121) aufgestellten Rechtssatz abgewichen. Das Beschwerdegericht hat nämlich die vom Oberlandesgericht München für möglich gehaltene Genehmigung eines Kaufvertrages, mit dem eine Großstadt Vorratsland zur Erfüllung einer erkennbaren öffentlichen Aufgabe erwerben will, aus Rechtsgründen verneint. Darauf hat die Rechtsbeschwerdeführerin in der Begründung ihres Rechtsmittels auch ausdrücklich hingewiesen.

Sind damit die Voraussetzungen für die Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG erfüllt, so ist die angefochtene Entscheidung in vollem Umfang - also nicht nur bezüglich der Rechtssätze, hinsichtlich deren eine Abweichung vorliegt - vom Senat zu überprüfen (vgl. BGHZ 15, 5; Barnstedt-Steffen, LwVG 3. Aufl. § 24 Rdn. 27).

IV.

Die zulässige Rechtsbeschwerde ist auch begründet; denn die nach §§ 1, 2 Abs. 1 GrdstVG erforderliche Genehmigung des zwischen den Beteiligten geschlossenen Kaufvertrages vom 3. April 1981 gilt nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt.

Nach dieser Vorschrift gilt die Genehmigung als erteilt, falls nicht binnen einem Monat (bzw. im Falle des Zwischenbescheides nach § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG: binnen zwei Monaten) nach Eingang des Antrages und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft die Genehmigungsbehörde eine Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Genehmigung dem Veräußerer zustellt.

Welche Behörde Genehmigungsbehörde im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes ist, richtet sich nach Landesrecht (§ 3 Abs. 1 GrdstVG). Nach § 1 Abs. 2 der baden-württembergischen "Verordnung der Landesregierung über die Bestimmung der Genehmigungsbehörde im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes und der Landwirtschaftsbehörde im Sinne des Landpachtgesetzes" vom 13. Februar 1962 (GBl 1962 S. 6) - zuletzt geändert durch VO vom 11. Dezember 1973 (GBl 1973 S. 479) -, entscheidet bei Anträgen auf Genehmigung von Rechtsgeschäften, an denen eine Gemeinde beteiligt ist, das Landwirtschaftsamt mit Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde, im vorliegenden Fall also das Landwirtschaftsamt L [REDACTED] mit Zustimmung des Regierungspräsidiums K [REDACTED].

Der Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages und eine beglaubigte Abschrift der notariellen Urkunde gingen am 21. April 1981 beim Landwirtschaftsamt L [REDACTED] ein. Vor Ablauf der Frist von einem Monat wurde den Beteiligten ein

- 7 -

Zwischenbescheid des Landwirtschaftsamtes im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG zugestellt. Am 11. Juni 1981 wurde dann u.a. dem Beteiligten zu 2 ein Bescheid über die Versagung der Genehmigung zugestellt. Sowohl der Zwischenbescheid als auch der Versagungsbescheid sind ohne Beteiligung des Regierungspräsidiums K[REDACTED] ergangen. Das Regierungspräsidium hat vielmehr erst unter dem 8. Oktober 1981 (also mehrere Monate nach Ablauf der für die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG bedeutsamen Fristen) der Versagung der Genehmigung durch das Landwirtschaftsamt nachträglich zugestimmt.

Es kann offenbleiben, ob der Zwischenbescheid des Landwirtschaftsamtes ohne Beteiligung des Regierungspräsidiums zu einer Verlängerung der Entscheidungsfrist auf zwei Monate seit Eingang des Genehmigungsantrages geführt hat. Denn jedenfalls fehlt es an einer ordnungsgemäßen Entscheidung über den Genehmigungsantrag innerhalb der Zweimonatsfrist:

Durch § 6 GrdstVG soll erreicht werden, daß die Entscheidung über die Genehmigung beschleunigt wird, damit die Vertragspartner kurzfristig Gewißheit über die Rechtswirksamkeit des Vertrages erhalten (vgl. Senatsbeschluß vom 15. Februar 1979, V BLw 3/78, LM GrdstVG § 6 Nr. 13; schriftlicher Bericht des Bundestagsausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Grundstücksverkehrsgesetz, 3. Wahlperiode, BT-Drucks. 2635 "zu § 6").

Sind - wie im vorliegenden Fall - an der Entscheidung über die Genehmigung kraft Rechtsvorschrift mehrere Behörden beteiligt, so muß vor Ablauf der Bearbeitungsfristen des § 6 Abs. 1 GrdstVG sowohl die Zusammenarbeit der verschie-

denen Behörden abgeschlossen als auch die einverständliche Entscheidung dem Veräußerer zugestellt sein. Das Landwirtschaftsamt L [REDACTED] hat vor Ablauf der Zweimonatsfrist das Regierungspräsidium K [REDACTED], von dessen Zustimmung die Entscheidung über die Genehmigung kraft ausdrücklicher Rechtsvorschrift abhängig sein sollte, nicht beteiligt. Es hat vielmehr allein über den Genehmigungsantrag entschieden. Es hat damit die durch Rechtsvorschrift - und nicht bloße interne Verwaltungsanweisung - zur sachlichen Überprüfung des Genehmigungsantrages mitberufene und für die Genehmigungsentscheidung mitverantwortliche Rechtsaufsichtsbehörde, die durch Versagung der Zustimmung eine ablehnende Entscheidung des Landwirtschaftsamtes zu Fall bringen kann, nicht beteiligt. Das Genehmigungsverfahren weist daher einen schweren Fehler auf. Er führt nach § 44 Abs. 3 Nr. 4 des baden-württembergischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BadWürttVwVfG) vom 21. Juni 1977 (GBl 1977 S. 227), geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 18. Juli 1983 (GBl 1983 S. 369), zwar nicht zur Nichtigkeit des Bescheides des Landwirtschaftsamtes. Der fehlerhafte Verwaltungsakt ist jedoch aufzuheben. Die mit Bescheid des Regierungspräsidiums K [REDACTED] vom 8. Oktober 1981 gegenüber dem Landwirtschaftsamt erklärte nachträgliche Zustimmung hat den fehlerhaften Verwaltungsakt nicht geheilt. Nach § 45 Abs. 2 BadWürttVwVfG kann die erforderliche Mitwirkung einer anderen Behörde nur bis zur Erhebung der verwaltungsgerichtlichen Klage nachgeholt werden. Ist ein Verwaltungsstreitverfahren nicht statthaft, sondern ist gegen die Versagung der Genehmigung nach § 22 Abs. 1 GrdstVG nur der Antrag auf Entscheidung durch das Landwirtschaftsgericht zulässig, so tritt dieser Antrag an die Stelle der Erhebung der verwaltungsgerichtlichen Klage. § 45 Abs. 2 BadWürttVwVfG will verhindern, daß nach gerichtlicher Anfechtung eines fehlerhaften

Verwaltungsaktes der Anfechtende durch nachträgliche Beseitigung des Fehlers klaglos gestellt wird. Sinn und Zweck dieser Vorschrift treffen in gleicher Weise auf die Anrufung des Landwirtschaftsgerichtes gegen die Versagung einer Grundstückverkehrsgenehmigung zu. § 45 Abs. 2 ist daher entsprechend anwendbar.

Der Antrag nach § 22 Abs. 1 GrdstVG ist am 23. Juni 1981 beim Landwirtschaftsgericht eingegangen; der Bescheid des Regierungspräsidiums K[REDACTED] über die nachträgliche Zustimmung stammt vom 8. Oktober 1981. Er ist also nach Einleitung des Verfahrens vor dem Landwirtschaftsgericht ergangen.

§ 46 BadWürttVwVfG steht der Aufhebung des Versagungsbescheides nicht entgegen. Ist die durch Rechtsvorschrift zur sachlichen Überprüfung des Genehmigungsantrages mitberufene und für die Genehmigungsentscheidung auch mitverantwortliche Rechtsaufsichtsbehörde vom Landwirtschaftsamt nicht beteiligt worden, so ist der Verwaltungsakt nicht lediglich "unter Verletzung von Vorschriften über das Verfahren, die Form oder die örtliche Zuständigkeit zustande gekommen". Es ist vielmehr eine zur Mitentscheidung sachlich zuständige Behörde übergangen worden.

Ist demnach der Versagungsbescheid des Landwirtschaftsamtes vom 9. Juni 1981 mangels rechtzeitiger Beteiligung des Regierungspräsidiums K[REDACTED] aufzuheben, so fehlt es an einer wirksamen Entscheidung nach § 9 GrdstVG innerhalb der in § 6 Abs. 1 GrdstVG vorgeschriebenen Bearbeitungsfristen. Die Genehmigung gilt daher nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt.

Die entgegenstehenden Entscheidungen der Landwirtschaftsgerichte waren dementsprechend gleichfalls aufzuheben sowie die Fiktionsfolge festzustellen.

Die Frage, ob ohne Genehmigungsfiktion die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen gewesen wäre, bedarf keiner Beantwortung.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 42 Abs. 2, 41 Satz 2, 44, 45 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden