

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GrdstVG §§ 2, 3, 6, 18, 22

- a) Der in § 3 vorgesehene Genehmigungsantrag ist kein Sachantrag, sondern ein Verfahrensantrag, durch den im allgemeinen um Entscheidung über alle in der rechtsgeschäftlichen Urkunde erwähnten genehmigungsbedürftigen und -fähigen Veräußerungen nachgesucht wird.
- b) Eine örtlich unzuständige Genehmigungsbehörde kann nach Ablauf eines Monats seit dem Eingang des Genehmigungsantrages die Sache nicht mehr abgeben. Sie ist mit diesem Zeitpunkt zuständige Genehmigungsbehörde geworden.
- c) Hat sie zwischenzeitlich einen Fristverlängerungsbescheid (§ 6 Abs. 1) erteilt, so gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die Behörde innerhalb der verlängerten Frist eine Entscheidung nicht zugestellt hat.
- d) Diese Fiktionswirkung ist, wenn außer bei der unzuständigen auch bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde Genehmigungsantrag gestellt war, in dem gegen den Bescheid dieser Genehmigungsbehörde beantragten und noch anhängigen gerichtlichen Verfahren (§ 22) zu beachten.

BGH, Beschl. v. 20. Februar 1968 - V BLw 33/67 - OLG Stuttgart
AG Wangen im Allgäu

BUNDESGERICHTSHOF

V_Blw 33/67

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskauf-
vertrages.

Beteiligte:

1. a) Landwirt Albert M [REDACTED],
b) Frau Anneliese M [REDACTED],
beide wohnhaft in H [REDACTED] Gemeinde K [REDACTED] Krs.
W [REDACTED],
2. Georg Fürst von W [REDACTED], Schloß Z [REDACTED],

zu 2) Antragsteller, Beschwerdeführer und Rechts-
beschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], [REDACTED],
Dr. [REDACTED] in R [REDACTED], H [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Februar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Buresch und Raither beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers wird der Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart - Senat für Landwirtschaftssachen - vom 16. Juni 1967 aufgehoben. Auf die sofortige Beschwerde des Antragstellers wird der Beschluß des Landwirtschaftsgerichts Wangen im Allgäu vom 26. Januar 1967 aufgehoben.

Es wird festgestellt, daß die Genehmigung der Veräußerungen in den Urkunden vom 22. April 1963 (UR Nr. 931/63 des Notars Dr. Josef Sch[REDACTED] in Kempten im Allgäu) und vom 8. September 1966 (UR Nr. 930 E/66 des Notars Rudolf E[REDACTED] in Kempten im Allgäu) durch Fristablauf eingetreten ist (§ 6 Abs. 3 GrdstVG).

Gerichtskosten werden nicht erhoben, außergerichtliche Kosten nicht erstattet.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 50 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch notarielles Kaufangebot vom 22. April 1963 trugen die Beteiligten zu 1 dem Beteiligten zu 2 folgende Grundstücke zum Preise von 241 500 DM unwiderruflich zum Kauf an:



a) auf Markung G [REDACTED]/Kr. Wangen i.Allg.

Parz. Nr. 47/8 Wiese, Nadelwald	0,7028 ha
Parz. Nr. 47/9 Wiese, Weide, Nadelwald, gemischter Wald, Sandlehmgrube, Weg	2,4146 ha
Parz. Nr. 47/10 Nadelwald	0,4585 ha
Parz. Nr. 121 Jung Möslangs Einöde; Grünland	2,3253 ha

auf Markung S [REDACTED]/Kr. Wangen i.Allg.

eine von Parz. Nr. 56/6 Nadelwald und Weg im Schattenmoos 3,2847 ha wegzumessende Teilfläche von	2,9000 ha
--	-----------

eine von Parz. Nr. 48/1 a, c, e, f, g, h,
i, k, d, l, m der Markung Sch [REDACTED]/
Kr. Wangen i. Allg.

und von Gebäude 84 der Markung G [REDACTED],

Einöde von Sch [REDACTED], Gemüsegarten,
Wiese (2mäd.), Wiese (1mäd.), Acker,
Viehweide, Gebüsch, Wohnhaus, Scheuer,
Schopf, Hofraum, 22,2418 ha
wegzumessende Teilfläche von

22,0000 ha

zu a) insgesamt 30,8012 ha

b) auf Markung W [REDACTED]/Kr. Kempten i.Allg.

Flst. 1036/2 Bei H [REDACTED], Weg 0,0550 ha

eine von Flst. 1036 Flur, H [REDACTED], Grünland,
Wald, 2,7813 ha
wegzumessende Teilfläche von

2,2500 ha

zu b) insgesamt 2,3050 ha

Von der bis 30. April 1968 befristeten Kaufofferte waren die Gebäulichkeiten ausgenommen. Die Restfläche von Parzelle Nr. 48/1 und Gebäude 84 mit 24 a 18 qm haben die Verkäufer mit Vertrag vom 18. Juli 1963 um 30 000 DM an den Hotelier R [REDACTED] in Obernai/Elsaß veräußert.

Im Laufe des Jahres 1963 wurden die angebotenen Flächen größtenteils aufgeforstet, so daß die landwirtschaftliche Nutzfläche des 34 1/2 ha großen Schiedelhofes auf etwa 5 1/2 ha zurückging.

Mit notarieller Erklärung vom 8. September 1966 hat der Beteiligte zu 2 die Offerte angenommen. Gleichzeitig wurde die Auflassung erklärt. Die Verkäufer waren inzwischen nach Haslach/Gemeinde Kißlegg/Kr. Wangen i.Allg. übersiedelt, wo sie mit Hilfe der Erlöse zum Preise von 270 000 DM ein rund 14 ha großes landwirtschaftliches Anwesen erworben hatten.

Die Beteiligten waren sich bei Vertragsschluß darüber im klaren und einig, daß die ehemalige Hofstelle nicht mehr den Verkäufern gehörte, daß die vom Vertrag betroffenen Grundstücke nach Größe und wirtschaftlicher Bedeutung überwiegend im Kreis Wangen lagen, daß ferner der ganze Inhalt dieser Vertragsurkunden ein in sich einheitliches Rechtsgeschäft darstellt, nicht etwa die Veräußerung der bayerischen Grundstücke unabhängig von der Wirksamkeit der Veräußerung der württembergischen gelten soll und umgekehrt. Der beurkundende Notar E. [REDACTED] übersandte Abschriften der Vertragsurkunden zum Zweck der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz sowohl an das Landratsamt Kempten i.Allg. (dort eingegangen am 21. September 1966) als auch an das Landratsamt Wangen i.Allgäu (dort eingegangen am 23. September 1966). In beiden Fällen wurde der Umstand, daß ein gleichlautender Antrag auch bei der jeweils anderen Behörde eingereicht war, nicht kenntlich gemacht.

Das Landratsamt Kempten erließ gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG unter dem 30. September 1966 zur Verlängerung der Frist auf zwei Monate einen Zwischenbescheid. Darin heißt es u.a.: "Der Antrag auf Genehmigung ist am 21. September 1966 bei der Unterfertigten,

nach §§ 3, 18 GrdstVG örtlich und sachlich zuständigen Genehmigungsbehörde eingegangen".

2
r
Das Landratsamt Wangen gab, da es für die Entscheidung sachlich nicht zuständig war, die Sache mit Schreiben vom 28. September 1966 an das Landwirtschaftsamt Wangen ab (dort eingegangen am 3. Oktober 1966) unter gleichzeitiger Erteilung einer Abgabennachricht an den Notar. Das Landwirtschaftsamt genehmigte das Rechtsgeschäft mit Bescheid vom 28. Oktober 1966 unter der Bedingung, daß der Käufer binnen eines Jahres an anderer Stelle Land abgibt.

Am 3. November 1966 schrieb das Landratsamt Kempten an das Landwirtschaftsamt Wangen: Nach § 18 Abs. 1 GrdstVG sei das Landwirtschaftsamt Wangen allein zuständig, da der überwiegende Teil der Grundstücke im dortigen Bereich liege. Irrtümlich habe das Landratsamt Kempten seine Zuständigkeit angenommen und einen Zwischenbescheid erlassen. Vor dessen Aufhebung werde um Mitteilung gebeten, ob über die Verträge von dort entschieden werde. Nach Eingang der Antwort, es sei bereits entschieden, erklärte das Landratsamt Kempten in einem an Notar E. gerichteten Schreiben vom 10. November 1966 die Aufhebung seines Zwischenbescheides vom 30. September 1966.

Gegen den Bescheid des Landwirtschaftsamts Wangen vom 28. Oktober 1966 hat der Käufer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und gebeten,

unter Aufhebung des angefochtenen Bescheides festzustellen, daß der Kaufvertrag gemäß § 6 GrdstVG als genehmigt gilt,

hilfsweise. den Vertrag ohne Bedingung zu genehmigen.

Das Landwirtschaftsgericht Wangen hat mit Beschluß vom 26. Januar 1967 den Hauptantrag zurückgewiesen und das Verfahren über den Hilfsantrag ausgesetzt. Gegen diese Entscheidung hat der Antragsteller sofortige Beschwerde eingelegt und beantragt,

festzustellen, daß der Kaufvertrag als genehmigt gilt,

hilfsweise, den Kaufvertrag ohne Bedingung zu genehmigen.

Das Oberlandesgericht hat die Beschwerde hinsichtlich des Hauptantrags als unbegründet, hinsichtlich des Hilfsantrags als unzulässig zurückgewiesen und die Rechtsbeschwerde zugelassen.

Der Antragsteller hat Rechtsbeschwerde eingelegt und beantragt, in Abänderung des Beschwerdebeschlusses festzustellen, daß der Kaufvertrag vom 8. September 1966 als genehmigt gilt.

II.

Die Rechtsbeschwerde hat Erfolg.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt:

1. Das Landwirtschaftsgericht habe die Erteilung eines Zeugnisses nach § 6 Abs. 3 GrdstVG zu Recht ab-

gelehnt. Zuständig für die Entscheidung über die Genehmigung des einheitlichen Vertrages sei gemäß § 18 Abs. 1 GrdstVG und § 3 Abs. 1 GrdstVG in Verbindung mit § 1 der baden-württembergischen Verordnung vom 13. Februar 1962 allein das Landwirtschaftsamt Wangen gewesen. Denn die veräußerten Grundstücke lägen zum größten Teil in seinem Bezirk. Der Genehmigungsantrag sei bei dieser Behörde am 3. Oktober 1966 eingegangen. Ihre Entscheidung sei binnen der Monatsfrist des § 6 den Veräußerern zugestellt worden und damit in Ordnung. Das Verhalten des örtlich unzuständigen Landratsamts Kempten habe die Voraussetzung der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 oder des § 18 Abs. 2 GrdstVG aus folgenden Gründen nicht erfüllen können:

a) § 6 Abs. 2 verweise wegen der Frist und ihres Beginns auf § 6 Abs. 1; die Frist beginne hiernach mit dem "Eingang bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde". Vor Ablauf eines Monats seit diesem Fristbeginn sei aber der Genehmigungsantrag von der sachlich und örtlich zuständigen Behörde in Wangen entschieden worden.

b) § 18 Abs. 2 GrdstVG komme nicht zur Anwendung. In dieser Bestimmung sei nicht auf den objektiven Umstand abgehoben, daß die angegangene Genehmigungsbehörde örtlich unzuständig sei, sondern auf den subjektiven Umstand, daß sie sich für örtlich unzuständig halte. Derartige sei bei gesetzlichen Vorschriften über Fristen so ungewöhnlich, daß die gewählte Formulierung wörtlich genommen werden müsse und nicht mit einer redaktionellen Flüchtigkeit erklärt werden könne. Ersichtlich wolle der Gesetzgeber den Schutz des § 6 nur auf den Fall erstrecken, daß eine Genehmigungsbehörde unter Berufung auf ihre örtliche Zuständigkeit bewußt untätig bleibt, nicht jedoch auf den

Fall, daß sie sich irrig für zuständig hält und dementsprechend tätig wird. Da andererseits der Beginn der in § 18 Abs. 2 Satz 1 und 2 GrdstVG statuierten Monatsfrist für Abgabe und Abgabennachricht nicht an das subjektive "Sich-für-unzuständig-Halten", sondern an den objektiven Eingang des Antrags geknüpft werde, könne die ganze Bestimmung nur auf den Fall bezogen werden, daß der angegangenen Behörde ihre Zuständigkeitsbedenken binnen eines Monats nach Antragseingang gekommen seien. Das sei vorliegend nicht der Fall gewesen; denn es müsse angenommen werden, daß sonst die Anfrage an das Landwirtschaftsamt Wangen wesentlich früher abgegangen wäre. Weitere Ermittlungen hierzu erübrigten sich schon deshalb, weil noch aus einem weiteren Grunde die Bestimmung des § 18 Abs. 2 GrdstVG den vorliegenden Fall nicht treffe. Die Vorschrift, die Sache unverzüglich an die zuständige Behörde abzugeben und dem Antragsteller Abgabennachricht zu erteilen, habe nur dann Sinn, wenn der zuständigen Behörde der Antrag nicht auch unmittelbar vorgelegt sei, die Frist des § 6 Abs. 2 bei der örtlich zuständigen Behörde also noch nicht laufe. An einen Fall nach Art des vorliegenden, daß nämlich ein Genehmigungsantrag sowohl an eine örtlich unzuständige als auch - sei es auch auf Umwegen -/^{die} zuständige Genehmigungsbehörde gerichtet werde, habe der Gesetzgeber bei der Schaffung des § 18 Abs. 2 offensichtlich nicht gedacht. Das komme einmal schon in der Formulierung: "Hält die Genehmigungsbehörde" -, zum andern im Begriff der "Abgabe" zum Ausdruck. Deshalb gingen die Hinweise des Beschwerdeführers auf zahlreiche Kommentarstellen, die sich mit dem Einreichen eines Antrags allein bei einer örtlich unzuständigen Genehmigungsbehörde befassen, fehl. Für eine Einbeziehung der Fälle eines solchen Doppelantrags in die

Genehmigungsfiktion des § 18 Abs. 2 hätte auch gar kein Bedürfnis bestanden. Mit § 18 Abs. 2 solle lediglich das, was in § 6 Abs. 2 bestimmt sei, den Antragstellern im wesentlichen selbst dann noch erhalten werden, wenn sie sich - trotz der beim Vertrag notwendigen Mitwirkung eines Notars - an die falsche Genehmigungsbehörde wenden. Ihr Interesse an baldiger Klarheit über die Rechtsgültigkeit des Vertrags solle nicht darunter leiden, daß die angegangene Behörde im Hinblick auf ihre örtliche Unzuständigkeit die Sache unbearbeitet liegen lasse. Wo dagegen die zuständige Behörde von den Beteiligten selbst mit der Folge angegangen werde, daß dort die Frist des § 6 unmittelbar zu laufen beginnt, bedürfe es keiner Erstreckung des Grundgedankens des § 6 Abs. 2, wenn auch der Genehmigungsantrag gleichzeitig noch bei anderen örtlich unzuständigen Behörden gestellt worden sein mag. Deshalb müsse selbst dann, wenn die eine der angegangenen Behörden ihre örtliche Unzuständigkeit alsbald erkenne, der Gedanke verworfen werden, die Vorschrift des § 18 Abs. 2 GrdstVG im Wege der extensiven Auslegung oder der Analogie auf Fälle von der Art des vorliegenden anzuwenden, auf Fälle also, in denen bei der zuständigen Behörde die Frist des § 6 Abs. 1 und 2 bereits in Lauf gesetzt worden ist, ehe die Monatsfrist des § 18 Abs. 2 verstrichen war. Auch eine entsprechende Anwendung des § 4 FGG komme nicht in Betracht. Vorliegend hätten objektiv und subjektiv keine Zuständigkeitszweifel bestanden, wie sie vorkommen mögen, wenn unklar sei, ob eine Hofstelle vorhanden sei oder zu welcher Hofstelle das Grundstück "gehöre" oder ähnliches.

2. Der Hilfsantrag, den Vertrag bedingungsfrei zu genehmigen, sei unzulässig, weil insoweit keine Sachent-

scheidung des Amtsgerichts vorliege. Nach § 22 Abs. 1 LwVG sei nur gegen die in der Hauptsache erlassenen Beschlüsse des Amtsgerichts die sofortige Beschwerde gegeben.

B) Hiergegen bringt die Rechtsbeschwerde vor:

Das Oberlandesgericht habe nicht ausreichend beachtet, daß das Landratsamt Kempten durch den Erlaß des Zwischenbescheides seine Zuständigkeit selbst begründet hatte. Das Landratsamt Kempten habe, nachdem der Antrag auf Genehmigung des Vertrags bei ihm eingegangen war, mit Rücksicht auf die in den §§ 6 und 18 GrdstVG vorgeschriebenen kurzen Bearbeitungsfristen als erstes seine örtliche Zuständigkeit zu prüfen gehabt. Es habe seine Zuständigkeit angenommen, den Zwischenbescheid erlassen und damit den Fristbeginn in Lauf gesetzt. Nur die Entscheidung einer sachlich unzuständigen Genehmigungsbehörde hätte den Lauf der Frist nicht auslösen können. Das treffe jedoch im vorliegenden Fall nicht zu, da die angegangene Genehmigungsbehörde, das Landratsamt Kempten, sachlich, aber nicht funktionell zuständig sei.

§ 18 Abs. 2 GrdstVG sei anwendbar, Das Oberlandesgericht habe den engen Zusammenhang der Fristen der §§ 6 und 18 GrdstVG nicht beachtet. Die Frist des § 6 Abs. 1 GrdstVG laufe unabhängig von § 18 GrdstVG mit Eingang des Antrags bei der örtlich zuständigen oder wie hier zuständig gewordenen Genehmigungsbehörde. Wenn und solange die angerufene Genehmigungsbehörde sich für zuständig halte, sei die Monatsfrist des § 6 GrdstVG in Lauf gesetzt und könne nur durch Abgabe im Sinne des § 18 Abs. 2 GrdstVG erneuert werden, vorausgesetzt, daß

nicht bereits durch Ablauf die gestaltende Wirkung des § 6 Abs. 3 GrdstVG unabänderlich eingetreten sei. Entgegen dem vom Oberlandesgericht eingenommenen Standpunkt dürfe aus § 18 Abs. 2 GrdstVG nicht entnommen werden, die Genehmigungsfiktion solle nur in dem Fall eintreten, daß eine Genehmigungsbehörde unter Berufung auf ihre örtliche Unzuständigkeit bewußt untätig bleibe. Die Frist des § 18 Abs. 2 GrdstVG könne nicht mit der Erkenntnis der Unzuständigkeit zu laufen beginnen, weil bei dieser Auslegung der Zusammenhang mit § 6 GrdstVG, der die gleiche Frist setze, nicht mehr gegeben wäre.

Das Grundstücksverkehrsgesetz kenne nur zwei Tatbestände für eine Fristverlängerung, nämlich bei Bearbeitungserschwernissen um einen Monat und Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts um zwei Monate. Eine Ausnahme für den Fall der nicht erkannten Unzuständigkeit sehe das Gesetz nicht vor. Es nehme also im Interesse der Beschleunigung die Entscheidung einer unzuständig gewesen, aber zuständig gewordenen Behörde in Kauf. Eine Fristverlängerung könne für die Abgabe nicht in Anspruch genommen werden. Die Genehmigungsbehörde dürfe nämlich bei Prüfung der Zuständigkeit keinen Zwischenbescheid erlassen, da dieser nur zulässig sei, wenn die sachliche Prüfung des Vertrages innerhalb eines Monats nicht abgeschlossen werden kann.

Durch den Zwischenbescheid des sachlich, nicht funktionell örtlich zuständigen Landratsamts Kempten sei die Frist zur Entscheidung bis 21. November 1966 verlängert worden. Damit sei das Landratsamt Kempten spätestens am 21. Oktober 1966 örtlich und sachlich zuständig geworden,

da der Zwischenbescheid zu diesem Zeitpunkt gestaltende Wirkung erlangt hatte.

Im Hinblick auf die bei Vorwerk/von Spreckelsen, Grundstückverkehrsgesetz § 18 Rdn. 12 vertretene Auffassung sei anzumerken, daß das Landratsamt Kempten als unzuständige Behörde zuerst entschieden habe und demzufolge die später ergangene Entscheidung des Landwirtschaftsamt Wangen gegenstandslos sei, da eine gestaltende Wirkung der Entscheidung der unzuständigen Behörde vorher schon eingetreten sei. Die erst am 28. Oktober 1966 ergangene Entscheidung des Landwirtschaftsamt Wangen sei somit gegenstandslos.

Mit Erlaß des Zwischenbescheides, durch den das Landratsamt Kempten örtlich zuständig geworden sei, sei nach Ablauf eines Monats nach Eingang des Antrags eine Abgabe an das Landwirtschaftsamt Wangen nicht mehr möglich/ ^{gewesen.} Vielmehr hätte das Landratsamt Kempten nur selbst sachlich entscheiden können. Eine Aufhebung des Zwischenbescheides sei nicht mehr möglich gewesen.

Im übrigen hätte nach der - rückwirkenden - Aufhebung des Zwischenbescheids die sachliche Entscheidung zwischen dem 21. September und 21. Oktober 1966 erfolgen müssen. Nachdem am 21. Oktober 1966 weder vom Landratsamt Kempten noch vom Landwirtschaftsamt Wangen eine Sachentscheidung ergangen war, sei am 21. Oktober 1966 die Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG ausgelöst worden.

C) Zutreffend ist das Beschwerdegericht davon ausgegangen, daß nach § 18 Abs. 1 GrdstVG in Verbindung mit § 1 der baden-württembergischen Verordnung vom 13. Februar 1962 (GBl S. 6) zur Entscheidung allein das Landwirtschaftsamt Wangen berufen war. Hingegen sind die Ausführungen des Oberlandesgerichts zu §§ 6 Abs. 2, 18 Abs. 2 GrdstVG von Rechtsirrtum beeinflußt.

Die Regelung in § 18 Abs. 2 hat der Gesetzgeber im Hinblick auf die Bestimmung des § 6 Abs. 1 für erforderlich gehalten. § 18 Abs. 2 Satz 2 entspricht dem in § 6 Abs. 2 GrdstVG verfolgten Gesetzeszweck. Da eine etwaige Entscheidung der Genehmigungsbehörde an eine Frist gebunden ist, kann die Abgabe der Sache und die Benachrichtigung des Antragstellers nur innerhalb dieser Frist erfolgen. Eine spätere Abgabe setzt die Frist nicht erneut in Lauf; bei verspäteter Benachrichtigung des Antragstellers gilt die Genehmigung als erteilt. Die Betroffenen müssen darauf vertrauen können, daß mit Ablauf der Frist die rechtsgeschäftliche Veräußerung unangreifbar geworden ist (vgl. Deutscher Bundestag 3. Wahlperiode Drucksache 2635, schriftlicher Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten A II zu § 18). Entgegen der vom Beschwerdegericht vertretenen Ansicht ist § 18 Abs. 2 auch für einen Fall der vorliegenden Art von Bedeutung. Das Grundstückverkehrsgesetz bietet keinen Anhalt für die Annahme, daß ein Antragsteller, der sich infolge Ungewißheit oder Irrtums über die Zuständigkeitsregelung an zwei Genehmigungsbehörden wendet, in deren Bezirken jeweils ein Teil der zusammen veräußerten Grundstücke liegt, schlechtergestellt sein soll als ein Antragsteller, der in Ungewißheit oder infolge Irrtums über die Zuständigkeit nur eine, und zwar die unzuständi-

ge Behörde anruft. Auch im erstgenannten Fall darf der Antragsteller davon ausgehen, daß jede Behörde zunächst ihre örtliche Zuständigkeit - gegebenenfalls in Fühlungnahme mit dem etwa sonst zuständigen Amt - prüft und danach entweder das bei ihr anhängige Verfahren fortführt oder die Sache abgibt (vgl. Pikalo/Bendel, GrdstVG § 18 E IV 2). Eine ähnliche Lage kann sich ergeben, wenn sich ein Antragsteller deshalb an mehrere Genehmigungsbehörden wendet, weil sie sämtlich nach § 18 Abs. 1 als zuständig in Betracht kommen. In Anlehnung an die in § 17 Abs. 1 Satz 2 LPG und § 4 FGG getroffene Regelung wird dann der Behörde der Vorzug zu geben sein, die zuerst in der Sache tätig geworden ist (vgl. Pikalo/Bendel aaO § 18 E IV 2; Wöhrmann GrdstVG § 18 Rdn. 4; Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 18 Anm. 8 mit weiterem Nachweis; für das frühere Recht Art. 1 der Zweiten Verordnung zur Ergänzung des Gesetzes zur Änderung der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 29. März 1938 RGBl I S. 361; Kiefersauer, Grundstücksverkehrsrecht 2. Aufl. S. 106; § 21 der bayerischen Verordnung Nr. 127 zur Durchführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 vom 20. Februar 1947 (GVBl 1947, 180); Friese, Landwirtschaftsrecht der amerikanischen Besatzungszone S. 143). Hält sich im Hinblick hierauf das später tätig gewordene Amt für unzuständig, so hat es nach § 18 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG zu verfahren. Dabei muß es beachten, daß solchenfalls § 18 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG zugunsten des Antragstellers Platz greifen kann.

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt, daß das Landratsamt Kempten gehalten war, nach Eingang des Antrags vom 23. September 1966 zunächst seine örtliche Zuständigkeit zu prüfen und nach Feststellung seiner Unzuständigkeit die Sache unverzüglich abzugeben. Diese

Verpflichtung bestand auch noch nach Erlaß des Zwischenbescheides vom 30. September 1966, der sich als eine verfahrensleitende Verfügung der Behörde darstellt (vgl. Beschluß des Senats vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, RdL 1964, 122, 124; Ehrenforth, RSG und GrdstVG, GrdstVG § 18 Anm. 5; ferner Pikalo/Bendel aaO S. 977 Anm. 15). Eine Abgabe zwecks Fortführung des Genehmigungsverfahrens kam aber nach Ablauf eines Monats seit dem Eingang des Genehmigungsantrags nicht mehr in Betracht (vgl. Pikalo/Bendel aaO § 6 E VI 1 S. 449 zu 6). Jedenfalls von diesem Zeitpunkt an war das Landratsamt Kempten örtlich zuständig geworden (vgl. Lange aaO § 18 Anm. 5). Da es eine sachliche Entscheidung nicht getroffen hat, beurteilen sich die Rechtsfolgen seines Verhaltens nach § 6 Abs. 2 GrdstVG. Die - von der Rechtsbeschwerde bejahte - Frage, ob der vom Landratsamt Kempten am 30. September 1966 erlassene Zwischenbescheid mit Wirkung ex tunc aufgehoben werden konnte und die Genehmigung schon mit Ablauf des 21. Oktober 1966 als erteilt zu gelten hätte, bedarf keine Entscheidung. Auf jeden Fall gilt seit Ablauf der - durch den Zwischenbescheid - bis 21. November 1966 verlängerten Frist die Genehmigung als erteilt. Zwar hatte das Landwirtschaftsamt Wangen bereits am 28. Oktober 1966 als zuständige Behörde das gesamte Veräußerungsgeschäft unter einer Bedingung genehmigt. Durch den rechtzeitig gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung (§ 22 Abs. 1 GrdstVG) ist die Wirksamkeit dieser Entscheidung aber in der Schwebe geblieben (vgl. Ehrenforth aaO GrdstVG § 22 Anm. 3, Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG § 22 Anm. 13). Damit konnte sich die im Verfahren vor dem Landratsamt Kempten eingetretene Fiktionswirkung voll entfalten. Von ihrem Umfang hängt die Beantwortung der Frage ab, worüber das angerufene Landwirtschaftsgericht noch entscheiden durfte (§ 22 Abs. 3 GrdstVG).

Die Genehmigung wird für den Vertrag fingiert, dessen Urkunde nach § 6 Abs. 1 GrdstVG vorgelegt worden ist, jedoch nur nach Maßgabe des gestellten Antrags (vgl. Pikalo/Bendel aaO § 6 E V 2 S. 445). Der in § 3 GrdstVG vorgesehene Genehmigungsantrag ist kein Sachantrag, sondern ein Verfahrensantrag, der nur das Genehmigungsverfahren einleiten soll und die Behörde in den Stand setzt, den Sachverhalt zu prüfen und über die Erteilung oder Versagung der Genehmigung zu entscheiden (vgl. Ehrenforth aaO GrdstVG § 3 Anm. 2 mit weiterem Nachweis). Wenn der Antrag hiernach auch nicht auf ein bestimmtes Begehren, z.B. auf Erteilung der Genehmigung, beschränkt werden kann, so darf der Antragsteller doch sein Ansuchen in der Richtung begrenzen, daß er eine Entscheidung nur hinsichtlich einzelner (von mehreren) in der Urkunde enthaltener Veräußerungsgeschäfte oder nur über einen Teil eines einheitlichen Rechtsgeschäfts begehrt (vgl. Pikalo/Bendel aaO § 3 E I 3 a S. 364 f; Ehrenforth aaO GrdstVG § 3 Anm. 2). Es fragt sich danach, ob in diesem Sinne beim Landratsamt Kempten nur die Genehmigung der in seinem Bezirk liegenden Grundstücke beantragt worden ist. Im "Kaufsangebot" vom 22. April 1963 Nr. V heißt es:

"Den Beteiligten ist bekannt, daß die gegenwärtige Urkunde nach erfolgter Annahme der Genehmigung durch die Landratsämter Wangen und Kempten je nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und nach dem Bundesbaugesetz bedarf.

Die Erteilung dieser Genehmigung wird heute schon beantragt....

Die Beteiligten ermächtigen und beauftragen den amtierenden Notar oder dessen amtlichen Vertreter, für sie die vorstehenden Genehmigungen zu erwirken und entgegenzunehmen."

In der "Annahme eines Kaufangebotes" vom 8. September 1966 lautet Nr. IV:

"Wie bereits in der Angebotsurkunde festgestellt, ist zur Veräußerung der Kaufsliegenschaften die Genehmigung durch die Landratsämter Wangen und Kempten je nach dem Grundstückverkehrsgesetz und nach dem Bundesbaugesetz erforderlich."

Der Notar hat beide Urkunden jeweils mit einem eigenen Anschreiben folgenden Inhalts an das Landratsamt Kempten (ebenso an das Landratsamt Wangen) gesandt:

"In der Anlage überreiche ich eine Abschrift der im Betreff genannten Urkunde.

Ich beantrage zu dieser Urkunde die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz zu erteilen und mir den Genehmigungsbescheid zu übermitteln."

Das Beschwerdegericht hat hierzu festgestellt, die Beteiligten hätten damals die landesrechtlich unterschiedliche Regelung der sachlichen Zuständigkeit in Bayern und Baden-Württemberg ebenso übersehen wie die Vorschrift des § 18 Abs. 1 GrdstVG. Die Vertragspartner seien sich aber - unter anderem - darüber einig gewesen, "daß der ganze Inhalt dieser Vertragsurkunden ein in sich einheitliches Rechtsgeschäft darstelle und nicht etwa die Veräußerung der bayerischen Grundstücke unabhängig von der Wirksamkeit der Veräußerung der württembergischen gelten sollte und umgekehrt."

Hiernach ist bei Auslegung der gestellten Anträge davon auszugehen, daß den Vertragspartnern die Möglich-

keit widerstreitender Entscheidungen einer einheitlichen Sache durch mehrere Genehmigungsbehörden schwerlich erwünscht sein konnte. Man wird ferner annehmen müssen, daß dann, wenn eine Beschränkung des Genehmigungsverfahrens auf den Teil eines einheitlichen Rechtsgeschäfts nicht ausdrücklich erklärt ist, die Entscheidung im Genehmigungsverfahren über alle in der Urkunde enthaltenen genehmigungsbedürftigen und -fähigen Veräußerungen nachgesucht wird (vgl. Pikalo/Bendel aaO § 3 E I 3 a S. 365). Diese Gesichtspunkte sprechen für die Auffassung, in den Genehmigungsanträgen der Vertragsparteien und des Notars seien reine Verfahrensanträge zu sehen. Die Beteiligten beabsichtigten keine Bindung der angerufenen Genehmigungsbehörden an die Anträge (vgl. OLG München RdL 1962, 262; Pikalo/Bendel aaO § 6 E IV 2 am Ende) derart, daß sie in sachlicher Begrenzung ihres Anliegens jeweils nur um die Genehmigung von Teilen der Gesamtveräußerung nachsuchten. Sie beehrten vielmehr "zu dieser Urkunde" die Genehmigung von den Landratsämtern Kempten und Wangen, weil sie wohl meinten, beide Ämter müßten zuständigkeitshalber mitwirken. Dieser Ansicht ist offenbar auch das Landwirtschaftsamt Wangen gewesen. Denn es hat ungeachtet der Formulierung in Nr. V des Kaufangebots ohne weiteres über alle Veräußerungen berunden. Da der Notar keiner Behörde mitgeteilt hat, daß der Genehmigungsantrag gleichzeitig zwei Ämtern zugeleitet werde, war jede Behörde angesichts der vom Grundstücksverkehrsgesetz normierten einheitlichen Entscheidung (§ 18 Abs. 1) gehalten anzunehmen, daß ihr die Entscheidung hinsichtlich **a l l e r** Veräußerungen angetragen war. Die vom Senat eingeholte Auskunft des

Notars E. vom 6. Februar 1968 rechtfertigt die vorgenannten Erwägungen. Danach wollten beide Vertragspartner bei der Größe der verkauften Grundstücke und bei der Höhe des Kaufpreises möglichst rasch eine Entscheidung über den Verkauf aller Grundstücke erhalten und wandten sich deshalb gleichzeitig "an alle Genehmigungsbehörden ..., die für die Sachentscheidung zuständig sein können". Die Vertragspartner und der Notar waren der Auffassung und rechneten damit, beide Behörden würden ihre Zuständigkeit prüfen, möglicherweise in gegenseitiger Fühlungnahme tätig werden und erforderlichenfalls von sich aus eine einheitliche Entscheidung über alle Veräußerungen durch ein Amt herbeiführen.

Aus diesen Erwägungen folgt, daß hinsichtlich des vor dem Landratsamt Kempten anhängig gewesenen Verfahrens die Genehmigung für die Gesamtveräußerung als erteilt zu gelten hat. Diese Wirkung ist unanfechtbar eingetreten und im hier anhängigen gerichtlichen Verfahren (§ 22 GrdstVG) zu berücksichtigen (vgl. Vorwerk/von Spreckelsen aaO § 18 Rdn. 12; Pikalo/Bendel aaO S. 974 Anm. 13). Der Hauptantrag des Antragstellers ist somit gerechtfertigt. Infolgedessen müssen die Entscheidungen des Beschwerdegerichts und des Landwirtschaftsgerichts aufgehoben und die Feststellung nach §§ 6 Abs. 3, 22 Abs. 3 GrdstVG getroffen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 44, 45 LwVG,
§ 131 Abs. 4 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell