

f

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

GrdstVG § 6

Ein Zwischenbescheid des Wortlautes:

"Über den Antrag auf Genehmigung kann innerhalb
eines Monats nicht entschieden werden. Die Frist
verlängert sich auf drei Monate"
verlängert die Frist nur um einen Monat.

BGH, Beschl. v. 17. März 1966 V BLw 49/65 OLG Celle
AG Lauenstein

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V. BLw 49/65

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des notariellen Kaufvertrags
vom 5. Juni 1964

Beteiligte:

1. Ehefrau Christa J. [REDACTED] geb. N. [REDACTED]
in C. [REDACTED], H. [REDACTED]straße [REDACTED],
2. Justizinspektor Kurt N. [REDACTED] in C. [REDACTED],
F. [REDACTED]straße [REDACTED],
3. Dachdeckermeister Friedrich M. [REDACTED] in
H. [REDACTED], E. [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] I in C. [REDACTED] -

4. N. [REDACTED] Landgesellschaft mit beschränkter Haftung,
H. [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer,
Rechtsbeschwerdegegnerin.

†

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 17. März 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Buresch und Müller beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 bis 3 werden der Bescheid des Landkreises Alfeld/Leine, Landwirtschafts-
abteilung, vom 4. September 1964 und die Beschlüsse des
Amtsgerichts Lauenstein, Abteilung für Landwirtschaftssachen,
vom 15. Juni 1965 und des Oberlandesgerichts Celle, Senats
für Landwirtschaftssachen, vom 27. September 1965 aufgehoben.

Es wird festgestellt, daß innerhalb von 2 Monaten nach
Eingang des Antrags auf Genehmigung des Grundstückver-
kaufs vom 5. Juni 1964 keine Entscheidung des Landkreises
Alfeld/Leine ergangen ist. Die Genehmigung gilt daher gemäß
§ 6 Abs. 3 GrdstVG als erteilt.

Gerichtskosten werden für das Verfahren nicht erhoben.
Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht
statt.

Der Geschäftswert wird für das Verfahren auf 27 782 DM
festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Miteigentümer je zur Hälfte
des im Grundbuch von D [REDACTED] Band 12 Blatt 353 eingetragenen
Grundbesitzes. Durch notariellen Vertrag vom 5. Juni 1964
verkauften die Beteiligten zu 1 und 2 an den Beteiligten
zu 3 folgende Grundstücke:



JLaw - Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



- 1.) Flurstück 62/2, Acker "Hinter Bährskampe",
- 2.) Flurstück 268/55, Acker "Papenkamp" und
- 3.) aus Flurstück 267/66, Acker, Grünland und Unland
"Papenkamp" ein Reststück in Größe von ungefähr
0,9790 ha.

Der Kaufpreis betrug 27 782 DM. Der Vertrag wurde durch den Notar, der dazu beauftragt war, der Landwirtschaftsbehörde am 10. Juni 1964 zur Genehmigung vorgelegt. Am 23. Juni erteilte die Genehmigungsbehörde folgenden Zwischenbescheid:

Über den Antrag auf Genehmigung des Vertrages kann innerhalb der Frist von einem Monat (§ 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG) nicht entschieden werden. Die Frist verlängert sich auf 3 Monate.

Die Zustellung dieses Bescheides an die Beteiligten zu 1 und 2 ist am 27. Juni 1964 erfolgt, dem Notar wurde Abschrift übersandt.

Am 24. Juli 1964 wurde der Vertrag in der Sitzung des zuständigen Grundstückverkehrsausschusses des Landkreises beraten. Der Ausschuß hielt die Voraussetzungen für eine Versagung der Genehmigung für gegeben, weil der Beteiligte zu 3 kein Landwirt sei und andere Landwirte am Kauf des Grundstücks interessiert seien. Der Ausschuß beschloß, den Vertrag der Siedlungsbehörde (Kulturamt Hannover) zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die vorkaufsberechtigte Stelle vorzulegen. Dieses Amt führte dann die Erklärung der N [REDACTED] Landgesellschaft vom 26. August 1964 herbei, wonach das Vorkaufsrecht nach §§ 4 und 6 RSG ausgeübt wurde. Zwischenzeitlich, nämlich am 12. August 1964, hatte der Landkreis auf eine Anfrage des Notars diesem mitgeteilt, daß der Grundstücksvertrag dem Niedersächsischen Kulturamt zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts übersandt worden sei.

Mit Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 4. September 1964 wurden die Ausübung des Vorkaufsrechts den Beteiligten zu 1 bis 3 bekannt gemacht und gleichzeitig die Gründe der Versagung der Genehmigung mitgeteilt.

Gegen diesen Bescheid stellten die Beteiligten zu 1 bis 3 rechtzeitig Antrag auf gerichtliche Entscheidung. Sie machten geltend, über den Antrag hätte spätestens innerhalb einer Frist von zwei Monaten entschieden werden müssen; gemäß § 6 Abs. 3 GrdstVG gelte die Genehmigung als erteilt, weil innerhalb der genannten Frist eine Entscheidung ihnen nicht zugegangen sei.

Die Beteiligten zu 1 bis 3 haben beantragt, festzustellen, daß die Genehmigung des Vertrages als erteilt gilt, hilfsweise festzustellen, daß die Genehmigung nicht zu versagen gewesen wäre und der Vertrag daher zu genehmigen sei.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Anträge der Beteiligten zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Antragsteller hatte keinen Erfolg. Zur Begründung seiner Entscheidung führt das Oberlandesgericht aus:

Das Gesetz sehe keine Begründung des zu erteilenden Zwischenbescheides nach § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG vor. Nach der Überzeugung des Senats könne die Wirkung eines Zwischenbescheids nicht davon abhängen, ob die Gründe hierfür richtig mitgeteilt worden seien, sondern nur davon, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Fristverlängerung tatsächlich vorgelegen hätten. In dem Schrifttum werde zwar überwiegend die Meinung zum Ausdruck gebracht, daß bei einer Verlängerung der Frist um zwei weitere Monate aus dem Bescheid selbst entnommen werden müsse, daß eine Erklärung des Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechtes einzuholen sei. Ein Bescheid, der hierüber Zweifel offen lasse, könne allenfalls die geringere Wirkung als die Verlängerung der Frist um einen Monat erzielen.

Das Oberlandesgericht Oldenburg halte es dagegen für unschädlich, wenn die Genehmigungsbehörde bei einer Verlängerung der Frist auf insgesamt drei Monate in dem Zwischenbescheid nicht dabei ausdrücklich auf ihre Absicht, eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen, hinweise (RdL 1964, 293). Das Oberlandesgericht München (RdL 1965, 170) habe andererseits dahin entschieden, daß grundsätzlich der Zwischenbescheid den Verlängerungsgrund wegen der verschiedenen Wirkung klar ergeben müsse. Der Senat schließe sich der Auffassung des Oberlandesgerichts Oldenburg an. Er sei der Auffassung, daß die Landwirtschaftsbehörde durch die Verlängerung der Frist auf drei Monate erkennbar zum Ausdruck gebracht habe, daß sie die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes als gegeben ansah und hierzu eine Erklärung des Siedlungsunternehmens herbeiführen wollte. Es wäre ein übertriebener Formalismus, in diesem Fall noch zusätzlich eine besondere Begründung zu verlangen, zumal da diese auch in dem Gesetz nicht gefordert sei. Zumindestens erscheine eine solche Begründung entbehrlich, wenn die Veräußerer durch einen rechtskundigen Vertreter, nämlich durch den beurkundenden Notar, vertreten worden seien, dem ohne weiteres erkennbar sein mußte, daß die Verlängerung der Frist auf drei Monate im Hinblick auf die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt sei. Die gesetzliche Voraussetzung für die Verlängerung auf zwei Monate hätte in diesem Fall vorgelegen, denn die Genehmigung hätte versagt werden müssen, weil die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeute. Die einzelnen verkauften Parzellen bildeten eine zusammenhängende Fläche von über 2 ha. Das Vorkaufsrecht eines Siedlungsunternehmens sei schon dann gegeben, wenn erst mehrere oder alle in einem Vertrag verkauften in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Parzellen in ihrer Gesamtheit die Mindestgröße von 2 ha erreichten. Demnach sei davon auszugehen, daß die Landwirtschaftsbehörde mit Recht die Ver-

sagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrdstVG für geboten erachtet habe.

II.

Gegen diesen Bescheid haben die Beteiligten zu 1 bis 3 rechtzeitig und formgerecht Rechtsbeschwerde eingelegt und begründet. Sie sind als Antragsteller auch beschwerdeberechtigt. Das Oberlandesgericht hat die Rechtsbeschwerde zugelassen. Das Rechtsmittel ist daher als statthaft anzusehen; es ist auch begründet.

Über einen Antrag auf Genehmigung eines Grundstück-veräußerungsvertrages hat die Genehmigungsbehörde grundsätzlich innerhalb eines Monats zu entscheiden. Wird die Frist nicht eingehalten, so gilt die Genehmigung als erteilt (§ 6 Abs. 2 GrdstVG). Die Frist kann allerdings aus zwei Gründen verlängert werden, was durch einen Zwischenbescheid zu geschehen hat: Kann die Prüfung des Vertrages innerhalb der Monatsfrist nicht abgeschlossen werden, so erstreckt sich durch die Mitteilung des Zwischenbescheides die Frist auf zwei Monate. Muß dagegen auf Grund der gegebenen Sachlage die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen herbeiführen, so führt der Zwischenbescheid eine Verlängerung der Frist um zwei Monate herbei. In beiden Fällen genügt es jeweils, den Wortlaut des Gesetzes in den Zwischenbescheid aufzunehmen; einer näheren Begründung, warum sich im gegebenen Fall die Prüfung innerhalb eines Monats nicht abschließen läßt, (oder (im andern Fall) welche Überlegungen für die Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufs-

rechts maßgebend sind, bedarf es nicht. Ob eine Verlängerung der Frist auch dann eintritt, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen tatsächlich nicht gegeben sind (beispielsweise die Prüfung innerhalb eines Monats durchaus vorgenommen werden kann), braucht hier nicht entschieden zu werden; denn die Voraussetzungen für eine Verlängerung um einen bzw. zwei Monate lagen vor. Das ist aber hier nicht entscheidend. Der Zwischenbescheid enthielt den Wortlaut, der auf die erste Fallmöglichkeit abzielt: Innerhalb eines Monats kann eine Entscheidung nicht getroffen werden. Damit verlängerte sich die Frist um einen Monat. Mit der Aufnahme dieses Grundes in den Zwischenbescheid konnte aber eine Verlängerung der Frist um zwei Monate nicht herbeigeführt werden. Denn dazu hätte der andere Grund zum Ausdruck gebracht werden müssen: es werde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in die Wege geleitet werden. Da sich die genannten Gründe in ihrer Wirkung unterscheiden, geht es nicht an, der Anführung des ersten Grundes die Wirkung des zweiten Grundes beizulegen. Das bedeutet auch keinen übertriebenen Formalismus. Der Zwischenbescheid soll klar und unschwer die Absicht der Genehmigungsbehörde erkennen lassen; der Empfänger soll nicht genötigt sein, aus sonstigen Umständen des Falles im Wege des Rückschlusses den Sinn des Zwischenbescheides zu erschließen. Deshalb hat der Senat schon in seinem Beschluß vom 28. Oktober 1965 - V BLw 19/65 - (zum Abdruck in der amtlichen Sammlung bestimmt) ausgeführt, es müsse ersichtlich sein, weshalb die Frist nicht auf zwei, sondern ausnahmsweise auf drei Monate verlängert werde. Dieser Standpunkt wird auch im Schrifttum und der Rechtsprechung vertreten (Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz § 6 GrdstVG Anm. 3 c; Herminghausen, Beiträge zum Grundstückverkehrsgesetz S. 162; Pikalo/Bendel, Grundstück-

verkehrsgesetz § 6 E IV 5 b 4 c; Schulte, Recht der Landwirtschaft 1965, 314; OLG München RdL 1965, 170).

Im vorliegenden Fall war somit durch den Zwischenbescheid eine Verlängerung um nur einen Monat eingetreten. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß der Bescheid ausführt, die Frist verlängere sich auf drei Monate. Es konnte sich hierbei um einen Fehler beim Diktat oder beim Schreiben handeln; es konnte dieser Hinweis aber auch auf die irrige Meinung der Behörde zurückgehen mit der Begründung, der Fall könne nicht abgeschlossen werden, werde eine Verlängerung um zwei Monate erreicht. Der Zwischenbescheid enthielt die Begründung für die Verlängerung um einen Monat, aber auch einen Hinweis auf die Wirkung, die der zweite Grund für eine Verlängerung hat. Der Zwischenbescheid war also in sich widersprüchlich. Gegen ihn gab es kein Rechtsmittel. Wenn ihm eine Rechtswirkung zukam, so nur die einer Verlängerung um einen Monat, da der im Gesetz genannte Grund für eine solche Verlängerung im Bescheid aufgeführt ist, nicht aber der Grund für eine Verlängerung um zwei Monate.

Schließlich kann es auch keine Rolle spielen, daß im vorliegenden Fall der Zwischenbescheid einem Notar zugestellt wurde. Die Tragweite eines Zwischenbescheides kann nicht davon abhängig gemacht werden, ob er einem Rechtskundigen oder einem Rechtsunkundigen zugeht. Beide haben Anspruch darauf, einen aus sich heraus verständlichen Bescheid zu erhalten, und nicht erst genötigt zu sein, die wirkliche Absicht der Genehmigungsbehörde erforschen zu müssen. Auch der Notar war überdies nicht in der Lage, den widersprüchlichen Wortlaut ohne weiteres zu klären. Das Oberlandesgericht München (RdL 1965, 170) hatte einen Fall zu ent-

scheiden, bei dem der Zwischenbescheid den Begründungswortlaut des Gesetzes sowohl für die erste Fallgestaltung wie für die zweite enthielt. So ist der gegenwärtige Fall nicht gelagert.

Da innerhalb Zweimonatsfrist eine Entscheidung der Genehmigungsbehörde den Antragstellern nicht zugegangen ist, gilt der Antrag als genehmigt. Dies war unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidungen auszusprechen. Auf die sonst noch aufgeworfenen Fragen kommt es mithin nicht mehr an.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf §§ 33, 44, 45 LwVG, 131 Abs. 3 Nr. 4 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell