

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GrdstVG § 6 Abs. 2

Die Fiktion der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 GrdstVG greift auch dann ein, wenn die Genehmigungsbehörde innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist den Versagungsbescheid zwar dem Käufer als Antragsteller, aber nicht dem Veräußerer mitteilt.

BGH, Beschl. v. 15. Februar 1979 - V BLw 3/78 - OLG Karlsruhe
AG Pforzheim

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 3/78

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend Genehmigung einer Grundstücksveräußerung
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Schwester Ruth H [REDACTED], W [REDACTED],
S [REDACTED]/Oberfranken,

Verkäuferin,

2. Erich und Gertrud R [REDACTED], Im M [REDACTED], I [REDACTED],

Käufer, Antragsteller und
Rechtsbeschwerdegegner,

3. Regierungspräsidium K [REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 15. Februar 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Lechler und Thye

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 3 gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 8. November 1977 wird zurückgewiesen.

Gerichtskosten werden nicht erhoben.

Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 schlossen am 21. Mai 1976 einen privatschriftlichen Kaufvertrag, durch den sich die Beteiligte zu 1 verpflichtete, an die Beteiligten zu 2 zwei landwirtschaftliche Grundstücke der Gemarkung I [REDACTED] mit einer Gesamtfläche von 32,47 Ar zum Preis von 3 DM je qm zu veräußern. Vor der für später vorgesehenen notariellen Beurkundung beantragten die Betei-



ligten zu 2 am 11. Juni 1976 beim Landwirtschaftsamt P [REDACTED] die Genehmigung der beabsichtigten Veräußerung nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Das Landwirtschaftsamt teilte, nachdem ein hauptberuflicher Landwirt sein Interesse am Erwerb der Grundstücke bekundet hatte, dem Zweitbeteiligten Erich R [REDACTED] unter dem 23. Juni 1976 mit, daß wegen des vorrangigen Interesses eines hauptberuflichen Landwirts der Veräußerung die Genehmigung zu versagen sei. Unter dem 1. Juli 1976 erteilte das Landwirtschaftsamt dem Antragsteller R [REDACTED] eine Rechtsmittelbelehrung nach § 22 GrdstVG. Beide Schreiben wurden dem Antragsteller formlos übersandt; das erste trug kein Dienstsiegel. Mit Schreiben vom 2. Juli 1976, das beim Landwirtschaftsamt am 5. Juli 1976 eingegangen ist, hat der Beteiligte zu 2 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2 hat das Oberlandesgericht festgestellt, daß die nach dem Grundstückverkehrsgesetz erforderliche Genehmigung als erteilt gelte. Hiergegen wendet sich der Beteiligte zu 3 mit der - vom Oberlandesgericht zugelassenen - Rechtsbeschwerde.

II.

Das Beschwerdegericht hat ausgeführt: Gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG gelte die Genehmigung des Vertrages als erteilt, falls nicht binnen der in Abs. 1 genannten Frist die Genehmigungsbehörde eine Entscheidung nach § 9 GrdstVG

(Versagung der Genehmigung) dem Veräußerer zustelle; die Zustellung des Bescheides allein an die antragstellenden Käufer verhindere den Fristablauf nicht. Dies gelte auch dann, wenn die Genehmigung der Grundstücksveräußerung - wie hier - gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG schon vor der Beurkundung des Kaufvertrages aufgrund eines privatschriftlichen Entwurfs des Rechtsgeschäfts beantragt werde. Hier sei die Versagung der Genehmigung durch das Landwirtschaftsamt zwar den Käufern (Antragstellern), nicht aber der Veräußerin mitgeteilt worden und ihr auch nicht auf sonstige Weise zur Kenntnis gelangt.

III.

Die vom Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde (§ 24 Abs. 1 LwVG) ist unbegründet.

1. Die Rechtsbeschwerde vertritt den Standpunkt, daß der Veräußerer in das Genehmigungsverfahren nicht einbezogen zu werden brauche, wenn der Käufer von dem ihm selbständig zustehenden Recht Gebrauch mache, seinerseits die Genehmigung des Veräußerungsgeschäfts zu beantragen. Sie hält eine Mitteilung der Versagung an den Veräußerer insbesondere dann für entbehrlich (und im Sinne des § 6 Abs. 2 GrdstVG für unschädlich), wenn kein formgerecht beurkundeter Vertrag, sondern - gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG - lediglich ein Entwurf zur Genehmigung vorgelegt werde; bei anderer Beurteilung, so meint die Rechtsbeschwerde, würde der leitende Gedanke des Gesetzgebers, das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, vereitelt.

2. Der Angriff bleibt ohne Erfolg.

a) Daß die Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG grundsätzlich auch dann eintreten kann, wenn die Genehmigung - unter Vorlage eines Vertragsentwurfs - vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts beantragt wird (§ 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG), entspricht der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 41, 350).

b) Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde wird die Fiktion der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 GrdstVG auch nicht schon dadurch ausgeschlossen, daß die Genehmigungsbehörde zwar innerhalb der Frist des § 6 Abs. 1 GrdstVG tätig wird, den Versagungsbescheid aber nicht - wie in § 6 Abs. 2 GrdstVG ausdrücklich vorgesehen - dem Veräußerer zustellt, sondern - wie hier - nur dem Käufer als Antragsteller mitteilt. Die Rechtsbeschwerde meint, in einem solchen Falle brauche der Veräußerer in das Genehmigungsverfahren nicht einbezogen zu werden, da er bei dem späteren Beurkundungsverfahren seine Rechte wahren könnte. Die Rechtsbeschwerde übersieht, daß auch der Veräußerer nach § 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG schon kurzfristig Gewißheit über die Genehmigung erlangen soll (vgl. den schriftlichen Bericht des Bundestagsausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Grundstückverkehrsgesetz, 3. Wahlperiode BT-Drucks. 2635 "zu § 2" und "zu § 6"). Daß das Genehmigungsverfahren dadurch entgegen der gesetzgeberischen Beschleunigungsabsicht verzögert werde, kann der Rechtsbeschwerde nicht zugegeben werden. Es besteht daher weder Rechtfertigung noch Anlaß, entgegen dem klaren Gesetzeswortlaut dem Veräußerer den ihm vom Gesetzgeber zugedachten Schutz vorzuenthalten. Deshalb ist § 6 Abs. 2 GrdstVG wortgetreu auszulegen (wie hier Pikalo/

Bendel aaO § 6 E IV 5 c; a.A. anscheinend Lange,
GrdstVG § 6 Anm. 6 Abs. 1 und 2).

3. Im vorliegenden Falle ist der Versagungsbe-
scheid nur den Beteiligten zu 2 als Antragstellern (und
auch dies nur formlos) mitgeteilt worden. Die Fiktion
der Genehmigung ist daher eingetreten und die Rechtsbe-
schwerde deshalb als unbegründet zurückzuweisen.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42, 45 LwVG.

Hill

Hagen

Linden