

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GrdstVG §§ 7 Abs. 1, 22 Abs. 1

Ist eine nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderliche Genehmigung uneingeschränkt erteilt, kann das Grundbuchamt nicht verlangen, daß die Unanfechtbarkeit des Genehmigungsbescheids gesondert nachgewiesen wird.

BGH, Beschl. v. 14. Februar 1985 - V ZB 20/84 - Bayerisches
Oberstes
Landesgericht
LG Landshut

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 20/84

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von V [REDACTED] Band [REDACTED]
Blatt [REDACTED] 09 unter der laufenden Nummer 1 des Bestands-
verzeichnisses eingetragene Grundstück
hier: Vollzug der Urkunde des Notars Dr. Wolfgang R [REDACTED]
in L [REDACTED] vom 17. Mai 1984 - Urkunden-Nr. R [REDACTED]/84 -

Beteiligte:

1. Anna R [REDACTED] geb. Ri [REDACTED], U [REDACTED] S [REDACTED], V [REDACTED],
2. Amalie H [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], V [REDACTED],

Antragsteller und Beschwerde-
führer, auch hinsichtlich der
weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar Dr. R [REDACTED], N [REDACTED],
L [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 14. Februar 1985 durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Thumm und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle
und Dr. Lambert-Lang

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten
werden der Beschluß der 3. Zivilkammer des
Landgerichts Landshut vom 9. August 1984
und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts
Landshut vom 11. Juli 1984 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von seinen
Bedenken gegen den Vollzug der Urkunde vom
17. Mai 1984 Abstand zu nehmen.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird auf
5 000 DM festgesetzt.

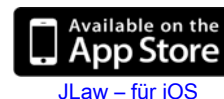
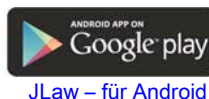
G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 überließ mit notariellem Vertrag
vom 17. Mai 1984 ihr eingangs bezeichnetes Grundstück der
Beteiligten zu 2. Die Vertragsteile erklärten die Auflas-
sung. Der Urkundsnotar beantragte den Vollzug der Urkunde
und legte unter anderem einen Bescheid des Landratsamts
L. vom 6. Juni 1984 vor, mit dem zu der Veräußerung
die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz erteilt
wurde. Das Grundbuchamt beanstandete mit Zwischenverfügung



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



vom 11. Juli 1984, daß noch der nach § 7 Abs. 1 GrdstVG erforderliche Nachweis über die Unanfechtbarkeit der Genehmigung fehle.

Die als Beschwerde geltende Erinnerung gegen diese Zwischenverfügung hat das Landgericht zurückgewiesen. Das Bayerische Oberste Landesgericht möchte der weiteren Beschwerde der Beteiligten stattgeben, weil sich schon aus § 22 Abs. 1 GrdstVG ergebe, daß die uneingeschränkt erteilte Genehmigung nicht mehr angefochten werden könne. Es sieht sich an dieser Entscheidung jedoch im Hinblick auf den Beschluß des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 23. Dezember 1964 (DNotZ 1965, 502) gehindert und hat die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist zulässig (§ 79 Abs. 2 Satz 1 GBO). Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main genügt bei einer uneingeschränkt erteilten Genehmigung die Vorlage des Bescheids allein nicht, vielmehr sei auch in diesem Fall ein gesonderter Nachweis über die Unanfechtbarkeit der Genehmigung erforderlich. Von dieser die Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden Vorschrift (§ 7 Abs. 1 GrdstVG) möchte das Bayerische Oberste Landesgericht abweichen.

III.

Die zulässige weitere Beschwerde ist begründet. Das Grundbuchamt kann im vorliegenden Fall einen gesonderten Nachweis über die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nicht verlangen. Der Senat folgt dem Vorlagebeschluß,

der auch mit der in der Literatur überwiegend vertretenen Meinung übereinstimmt (vgl. Ertl-KEHE GBR 2. Aufl. § 20 Rdn. 162; Haegele/Schöner/Stöber, GBR 7. Aufl. Rdn. 2223 g; Kehrer/Bühler/Tröster, Formularkommentar Bd. 1 § 5 C g; Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 7 Anm. 3; Pikalo/Bendel, GrdstVG § 6 Anm. E VI 1 a aa und § 7 Anm. E III 2 b; Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG § 6 Rdn. 39 und § 7 Rdn. 7, 9; Ehrenforth, RSG und GrdstVG § 7 Anm. 2 d; Haegele DNotZ 1964, 680; 1965, 503; Rpfleger 1972, 390, 394; a.A. neben dem OLG Frankfurt a.M. LG Traunstein DNotZ 1964, 123; Meikel/Imhof/Riedel, GBR 6. Aufl. § 20 Rdn. 82 c; Treutlein/Crusius, GrdstVG § 7 Anm. 1 a; wohl auch Wöhrmann, GrdstVG § 6 Rdn. 35 und § 7 Rdn. 3).

Aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung darf eine Rechtsänderung in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird (§ 7 Abs. 1 GrdstVG). Diese Vorschrift stellt nicht auf einen Nachweis in bestimmter Form ab, verweist insbesondere nicht auf das in § 6 Abs. 3 GrdstVG vorgesehene Zeugnis der Genehmigungsbehörde. Daß der erforderliche Nachweis nur durch dieses Zeugnis geführt werden kann, läßt sich dem Wortlaut von § 7 Abs. 1 GrdstVG nicht entnehmen. Ohne Schwierigkeiten hätte der Gesetzgeber nämlich zum Ausdruck bringen können, das Grundbuchamt dürfe eine Rechtsänderung nur eintragen, wenn ihm die Unanfechtbarkeit der Genehmigung durch gesondertes Zeugnis nachgewiesen sei. Auch das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. führt aus, ein Zeugnis nach § 6 Abs. 3 GrdstVG sei nicht das einzige Nachweismittel, vielmehr genüge auch ein anderes Beweismittel, wenn es "der Form des § 29 GBO" (gemeint ist wohl § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO) entspreche, das aber zum vorbehaltlosen Genehmigungs-

bescheid hinzutreten müsse. Nicht recht verständlich ist in diesem Zusammenhang allerdings, daß das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. für die Richtigkeit seiner Auslegung doch auf § 6 Abs. 3 GrdstVG abhebt, mit der Begründung, diese Bestimmung entbehre "für die vorbehaltlose Genehmigung ihres Sinnes", wenn die Vorlage des Bescheids allein genüge. § 6 Abs. 3 GrdstVG hat seine Bedeutung für die Fälle, in denen eine uneingeschränkte Genehmigung nicht erteilt wurde.

Im vorliegenden Fall ist die nach unangefochtener Auffassung der Vorinstanzen erforderliche Genehmigung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG) zum Veräußerungsvertrag vom 17. Mai 1984 mit Bescheid vom 6. Juni 1984 uneingeschränkt erteilt. Der entsprechende Bescheid ist zweifelsfrei eine öffentliche Urkunde im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO, aus der sich in Verbindung mit dem Gesetz auch ergibt, daß die Genehmigung unanfechtbar ist. Nach § 22 Abs. 1 GrdstVG können nämlich die Beteiligten einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung - neben anderen hier nicht einschlägigen Fällen - nur dann stellen, wenn die Genehmigung versagt oder nur unter Auflagen oder Bedingungen erteilt worden ist. Das bedeutet, daß die ohne Einschränkung erteilte Genehmigung kraft Gesetzes unanfechtbar ist (Senatsbeschl. v. 12. Februar 1963, V BLw 29/62; LM GrdstVG § 6 Nr. 1/2 = Rpfleger 1963, 405; vgl. auch BGHZ 1, 267; Ehrenforth aaO § 22 Anm. 2; Lange aaO § 22 Anm. 2 und Anm. 8; Pikalo/Bendel aaO § 22 Anm. E I; Treutlein/Crusius aaO § 22 Anm. 1; Vorwerk/von Spreckelsen aaO § 22 Anm. 8; Wöhrmann, GrdstVG aaO § 22 Anm. 2; Lücken DNotZ 1971, 261, 271).

Soweit die Auffassung vertreten wird, gegen eine uneingeschränkt erteilte Genehmigung könne dann ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden, wenn der Bescheid nichtig sei, etwa weil er ohne Antrag ergangen oder von einer sachlich unzuständigen Behörde erlassen worden sei (vgl. Lange aaO § 22 Anm. 8; Pikalo/Bendel aaO § 22 E I; Treutlein/Crusius aaO § 22 Anm. 2 und § 20 Anm. 7), können diese gewiß äußerst seltenen Fälle hier vernachlässigt werden. Das Grundbuchamt kann im Rahmen der vorzunehmenden Prüfung ohne weiteres feststellen, ob der Bescheid von einer sachlich zuständigen Behörde stammt. Antragslos ergangene Genehmigungen werden die Beteiligten kaum dem Grundbuchamt vorlegen. Solange keine Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit des Bescheids vorliegen, hat ihn das Grundbuchamt als gültig zu behandeln (vgl. für rechtsähnliche Fälle BayObLG Rpfleger 1971, 430). Der Zwang, völlig entfernt liegende Möglichkeiten zu berücksichtigen, würde zu leerem Formalismus führen und einen geordneten Geschäftsgang unnötig erschweren (vgl. Horber, GBO 16. Aufl. § 29 Anm. 9 a; Herrmann-KEHE aaO § 29 Rdn. 135).

Da eine uneingeschränkt erteilte Genehmigung nicht anfechtbar ist (§ 22 Abs. 1 GrdstVG), können auch unbeteiligte Dritte keinen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen. Zutreffend führt das Bayerische Oberste Landesgericht insbesondere aus, daß das nach § 4 Abs. 1 RSiedlG vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen nicht anfechtungsberechtigt sein kann. Sein Vorkaufsrecht entsteht erst, wenn die Genehmigung nach Auffassung der Genehmigungsbehörde gemäß § 9 GrdstVG zu versagen wäre. Die Genehmigungsbehörde kann daher durch eine Genehmigung das

Entstehen des Vorkaufsrechts verhindern, ohne daß das Siedlungsunternehmen die Möglichkeit einer Anfechtung hätte (BGHZ 41, 114, 117).

Ob dem Käufer, der ein Grundstück unter der aufschiebenden Bedingung gekauft hat, daß ein früherer Verkauf dieses Grundstücks an einen Dritten nicht genehmigt wird, ein Beschwerderecht nach § 9 LwVG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 FGG gegen die erst vom Amtsgericht erteilte Genehmigung des früheren Kaufvertrags zusteht (so das Oberlandesgericht Stuttgart RdL 1982, 16), mag offenbleiben (der Vorlagebeschluß verneint dies unter anderem mit dem Hinweis auf den Beschluß des Senats vom 15. Februar 1979, V BLw 28/78, NJW 1979, 2397). Ein Zweitkäufer kann die Genehmigung des Erstvertrages auch deshalb nicht nach § 22 Abs. 1 GrdstVG anfechten, weil er nicht Beteiligter ist (Lange aaO § 22 Anm. 3; Pikalo/Bendel aaO § 22 E II 3 a; Treutlein/Crusius aaO § 22 Anm. 2; Vorwerk/von Spreckelsen aaO § 22 Rdn. 9).

Die Anforderungen an das Grundbuchamt werden mit dieser Entscheidung auch nicht überspannt. Hat das Grundbuchamt grundsätzlich selbständig zu prüfen, ob ein Rechtsvorgang überhaupt in den Bereich des Grundstücksverkehrsgesetzes fällt (vgl. Haegele, Beschränkungen im Grundstücksverkehr 3. Aufl. Rdn. 214; BayObLG DNotZ 1953, 438, 439; OLG Celle DNotZ 1967, 639), so wird ihm bei der Prüfung der hier entscheidungserheblichen Frage nicht mehr zugemutet (vgl. auch den vom Senat entschiedenen Fall zur Entbehrlichkeit eines Negativattestes der Gemeinde nach § 24 Abs. 5 Satz 3 BBauG, BGHZ 73, 12). Mit Recht bezeichnet das vorlegende Gericht bei einer ein-

schränkungslos erteilten Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz die Rechtslage in der Frage der Unanfechtbarkeit als eindeutig.

Das erfolgreiche Beschwerdeverfahren ist gerichtsgebühren- und auslagenfrei (§ 131 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 KostO). Die Festsetzung des Wertes des Beschwerdegegenstandes beruht auf § 131 Abs. 2 in Verbindung mit § 30 Abs. 2 KostO.

Dr. Thumm

Linden

Vogt

RIBGH Dr. Räfle
ist beurlaubt
und kann infolgedessen nicht
unterschreiben.

Dr. Thumm

Lambert-Lang