



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport November 2016

OLG Jena, Beschluss vom 24.02.2015 - 3 W 591/14

34308 Bad Emstal, 12. November 2016

Uhlandstraße 11
Tel.: 05624/7909833
Handy: 0176/41609283
Fax: 032121088123
joachimnetz@gmx.de
www.service-agrarrecht
www.joachimnetz.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

der vorliegende Beschluss des OLG Jena befasst sich mit einer von mehreren erbrechtlichen Angelegenheiten, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Grundstückverkehrsgesetz von der Genehmigungsbehörde zu prüfen sind.

Zu diesen Rechtsgeschäften gehören u.a.

- der Erbschafts Kauf,
- der Erbvertrag und das Testament,
- der Erbteilsübertragungsvertrag (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG),
- der Fall des Genehmigungszwangs nach § 8 Nr. 2 Alt. 2 GrdstVG, nach dem die Genehmigung zu erteilen, ist, wenn ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird und der Erwerber oder Nießbraucher entweder der Ehegatte des Eigentümers oder mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist,
- die sich aus § 9 Abs. 3 GrdstVG ergebenden Rechtsgeschäfte der Erbauseinsetzung, des Übergabevertrages oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung und
- die gerichtliche Zuweisung eines Betriebes nach den §§ 13 bis 17 GrdstVG.

Bei diesen Rechtsgeschäften tritt sehr oft die Frage auf, ob eine Genehmigungspflicht besteht oder nicht. Besondere Schwierigkeit bereitet hierbei die Genehmigungsbedürftigkeit Erbanteilsveräußerungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG.



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

In dem vorliegenden Fall zeigt das OLG Jena auf, dass für eine Erbanteilsveräußerung, auch wenn sie nicht genehmigungsbedürftig ist, im Falle der Umgehung die Genehmigungspflicht besteht.

Leitsatz zu: OLG Jena, Beschluss vom 24.02.2015 - 3 W 591/14

Eine Erbanteilsveräußerung kann, auch wenn die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG nicht vorliegen, dann genehmigungsbedürftig sein, wenn diese Vertragsform allein deshalb gewählt wurde, um die Genehmigungspflicht einer von den Vertragsparteien bezweckten Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu umgehen.

Mit freundschaftlichen Grüßen

Joachim Netz



OLG Jena, Beschluss vom 24.02.2015 - 3 W 591/14

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 3 wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Gotha vom 10.12.2014 - Nichtabhilfeentscheidung vom 18.12.2014 - aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, die beantragte Grundbuchberichtigung nicht aus den Gründen dieser Zwischenverfügung zu verweigern.

Klarstellend wird festgestellt, dass die Zwischenverfügung vom 10.11.2014 gegenstandslos ist.

Gründe:

I.

- 1 Mit notarieller Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 19.05.2014 (Nummer 296 der Urkundenrolle für 2014) verkauften die Beteiligten zu 2 und 3 ihren Erbanteil nach H K an den Beteiligten zu 1 und übertrugen ihn mit sofortiger dinglicher Wirkung. Die Beteiligten zu 2 und 3 bewilligten die Eintragung der Erbteilsübertragung im Wege der Berichtigung im Grundbuch. Zum Nachlass gehört eine Vielzahl in der Urkunde im Einzelnen bezeichneter landwirtschaftlicher Grundstücke, die teilweise größer, teilweise kleiner als 0,25 ha sind. Der verfahrensberechtigte Notar beantragte mit Schriftsatz vom 10.10.2014 unter anderem die entsprechende Grundbuchberichtigung. Die Grundbuchrechtspflegerin erließ zunächst am 10.11.2014 eine Zwischenverfügung, mit der sie die fehlende Vorlage des Erbscheins nach G K beanstandete. Der Notar wies mit Schreiben vom 14.11.2014 darauf hin, eine Ausfertigung dieses Erbscheins bereits 1998 zum Grundbuch von E eingereicht zu haben. Am 26.11.2014 ging beim Grundbuchamt ein als Amtshilfeersuchen bezeichnetes Schreiben des Landwirtschaftsamts Bad S vom 24.11.2014 ein, in dem darauf hingewiesen wurde, dass der Beteiligte zu 1 an einer Vielzahl von Erbteilsübertragungen beteiligt sei, bei denen zum Nachlass vor allem landwirtschaftliche Grundstücke gehörten. Es bestehe der Verdacht der Umgehung der Genehmigungspflicht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Die Grundbuchrechtspflegerin erließ am 10.12.2014 eine weitere Zwischenverfügung - nach dem Wortlaut in Ergänzung der vom 10.11.2014 - und gab unter Fristsetzung die Vorlage der Genehmigung nach § 2 GrdstVG bzw. eines entsprechenden Negativattestes auf. Für den Fall der nicht fristgerechten Beseitigung "der Eintragungshindernisse" kündigte sie die Zurückweisung der Anträge an. Der Notar legte gegen beide Zwischenverfügungen Beschwerde ein. Er wies erneut auf die bereits erfolgte Vorlage des Erbscheins nach G K hin. Die Übertragung von Erbanteilen sei nur genehmigungsbedürftig, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bestehe, was nicht der Fall sei.



2 Die Grundbuchrechtspflegerin half der Beschwerde mit Beschluss vom 18.12.2014 nicht ab und legte sie dem Oberlandesgericht vor. Ob der Vertrag genehmigungspflichtig sei, weil der Nachlass im Wesentlichen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb bestehe, könne das Grundbuchamt ohne eigene Ermittlungen, zu denen es nicht verpflichtet sei, nicht feststellen. Der Notar hat zur Nichtabhilfeentscheidung Stellung genommen. Dass ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht zum Nachlass der 1982 verstorbenen H K gehören könne, sei offenkundig, weil zum damaligen Zeitpunkt im Hinblick auf das seinerzeit geltende LPG-Gesetz private landwirtschaftliche Betriebe, die hätten vererbt werden können, nicht existierten. Für ein Umgehungsgeschäft bestünden schon deshalb keine Anhaltspunkte, weil der Beteiligte zu 1 leistungsfähiger Landwirt sei. Im Übrigen seien dem Grundbuchamt über den Urkundsinhalt hinausgehende Ermittlungen im Rahmen des formellen Konsensprinzips nicht erlaubt.

II.

3 Die Zwischenverfügung vom 10.11.2014 sieht der Senat, nachdem der Notar hinsichtlich des betroffenen Erbscheins in zulässiger Weise auf die Akten desselben Grundbuchamts verwiesen hat (Demharter, GbO, 29. Aufl., § 35 Rn. 24 m.w.N.), als gegenstandslos an. Im Hinblick auf die unter I. zitierte missverständliche Formulierung in der Zwischenverfügung vom 10.12.2014, die den Eindruck erwecken konnte, die Grundbuchrechtspflegerin halte gleichwohl an ihrer Forderung auf erneuter Vorlage des Erbscheins fest, hat der Senat eine entsprechende - deklaratorische - Feststellung im Tenor seiner Entscheidung getroffen.

4 Die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 10.12.2014 ist nach den §§ 71 ff. GBO an sich statthaft und auch sonst zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

5 Das vorliegende Verfahren betrifft die Berichtigung des Grundbuchs nach § 22 GBO auf Grund einer Berichtigungsbewilligung der betroffenen Beteiligten zu 2 und 3. In diesem Fall bedarf die Berichtigung des Grundbuchs zunächst der Bewilligung des Eingetragenen bzw. dessen Erben. Diese Bewilligung liegt in grundbuchmäßiger Form vor; sie ist auch nicht Gegenstand der angefochtenen Zwischenverfügung. Geht es wie hier um die Berichtigung der Eintragung des Eigentümers, bedarf es nach soweit ersichtlich einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Literatur zusätzlich nicht des Unrichtigkeitsnachweises, sondern lediglich der schlüssigen Darlegung, dass das Grundbuch derzeit falsch ist und es durch die beantragte Berichtigung richtig wird (OLG München FGPrax 2011, 69 [OLG München 25.01.2011 - 34 Wx 169/10]; OLG Jena FGPrax 2001, 125; Demharter, aaO., § 22 Rn. 31b); Hügel, GBO, § 22 Rn. 71; Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl. § 22 Rn. 109; Kohler in Bauer/von Oefele, GBO, 3. Aufl. § 22 Rn. 13 jeweils m.w.N.). Schlüssig dargelegt in diesem Sinne ist ein Berichtigungsantrag, wenn das tatsächliche Vorbringen, die Richtigkeit unterstellt, den Antrag rechtfertigt. Auch diese Schlüssigkeitsdarle-



gung ist hier durch die Vorlage des Erbteilübertragungsvertrages erfolgt, weil der Erbteilserwerber, wovon ersichtlich auch das Grundbuchamt ausgeht, durch die Übertragung in die vermögensrechtliche Stellung des Veräußerers am Nachlass eintritt; gehören wie hier Grundstücke zum Nachlass, ist die Übertragung im Wege der Grundbuchberichtigung einzutragen, weil sich der Rechtsübergang außerhalb des Grundbuchs vollzieht (Palandt/Weidlich, BGB, 74. Aufl., § 2033 Rn. 6, 13 m.w.N.). In einem solchen Fall hat das Grundbuchamt die vorgetragenen Tatsachen und die materielle Unrichtigkeit des Grundbuchs grundsätzlich nicht zu prüfen. Nach einer in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassung darf es die Berichtigung nur ablehnen, wenn es die auf Tatsachen gegründete sichere Kenntnis hat, dass entweder das Grundbuch nicht unrichtig ist oder aber durch die beantragte Berichtigung nicht richtig wird (OLG München RNotZ 2012, 286; Demharter, aaO. Rn. 31c); Hügel, aaO. Rn. 72). Nach anderer Auffassung reichen bereits durch konkrete Tatsachen oder Tatsachenbehauptungen begründete Zweifel aus, die ggf. durch Zwischenverfügung auszuräumen sind (OLG Jena, aaO.; Meikel/Böttcher, aaO. Rn. 114; Kohler, aaO. Rn. 12). Nach beiden Auffassungen genügen jedenfalls bloße Zweifel und Vermutungen nicht. Der vorliegende Fall erfordert keine Entscheidung, welcher Auffassung der Vorzug gebührt. Der Unrichtigkeit des Grundbuchs entgegen stehen könnte allein die (schwebende) Unwirksamkeit des Erbteilsübertragungsvertrages, wenn er nach § 2 GrdstVG genehmigungsbedürftig wäre. Das ist dem Grundbuchamt aber weder positiv bekannt, noch gibt es dafür hinreichend konkrete Tatsachen oder Tatsachenbehauptungen.

- 6 Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG sind Erbanteilsveräußerungen nur dann nach § 2 Abs. 1 GrdstVG genehmigungsbedürftig, wenn sie wie hier an einen anderen als einen Miterben erfolgen und der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht. Hinsichtlich der letzteren Voraussetzung liegt weder positive Kenntnis des Grundbuchamts vor, noch bestehen hierfür auch nur ansatzweise auf Tatsachen gegründete Anhaltspunkte. Allein aus der Zahl oder der Größe der zum Nachlass gehörenden Grundstücke lässt sich für diese Voraussetzung der Genehmigungsbedürftigkeit noch nicht einmal eine Vermutung ableiten; zudem weist der verfahrensbevollmächtigte Notar mit Recht darauf hin, dass aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der DDR mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zum Nachlass der 1982 verstorbenen Antragstellerin kein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb gehörte. Derartige Betriebe befanden sich nicht in Privathand, sondern waren entweder Volkseigentum oder LPGen.
- 7 Allerdings kann eine Erbanteilsveräußerung, auch wenn die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG nicht vorliegen, dann genehmigungsbedürftig sein, wenn diese Vertragsform allein deshalb gewählt wurde, um die Genehmigungspflicht einer von den Vertragsparteien bezweckten Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu umgehen; an die Feststellung eines solchen Umgehungsgeschäftes sind hohe Anforderungen zu stellen (BGH RdL



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

2013, 128 ff.). Das Schreiben des Landwirtschaftsamts B S vom 24.11.2014 enthält keinerlei konkrete Tatsachen, die Rückschlüsse auf ein Umgehungsgeschäft gestatten. Daraus wie auch aus der Mitteilung des Grundbuchamts im Zusammenhang mit der vorliegenden Beschwerde lässt sich lediglich entnehmen, dass der Beteiligte zu 1 in einer Mehrzahl von Fällen, in denen zum Nachlass landwirtschaftliche Grundstücke gehören, Erbanteile erworben hat oder das beabsichtigt. Daraus allein kann indessen nicht auf ein Umgehungsgeschäft geschlossen werden, weil es niemanden von vornherein verwehrt ist, von denjenigen Gestaltungsmöglichkeiten, die das Gesetz zur Verfügung stellt, auch Gebrauch zu machen. Anhaltspunkte in der notariellen Urkunde vom 19.05.2014, die auf ein Umgehungsgeschäft schließen lassen, liegen anders als in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall (BGH, aaO.) nicht vor.

III.

- 8 Eine Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ist nicht veranlasst, weil wegen des Erfolgs der Beschwerde Gerichtsgebühren nicht entstehen und andere Beteiligte, denen die Erstattung außergerichtlicher Kosten aufgegeben werden könnte, nicht vorhanden sind. Die Zulassung der Rechtsbeschwerde kommt nicht in Betracht, weil die Beteiligten durch die Entscheidung des Senats nicht beschwert sind. Der Senatsbeschluss ist daher mit Rechtsmitteln nicht anfechtbar.