



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

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Mai 2017

OLG Rostock, Beschluss vom 08.05.2015 - 3 W 94/14

34308 Bad Emstal, 15. Mai 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

das Grundstück im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) ist das Grundstück im Rechtssinne. Gleiches gilt auch für die Freigrenzenregelungen einiger Bundesländer. Somit ist für die Bundesländer, die im Rahmen der Freigrenzenregelung den Grundstücksbegriff im Rechtssinne gewählt haben (Hessen, Rheinland-Pfalz, Thüringen, Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein) **auf die Größe des veräußerten Grundstücks im Rechtssinne** abzustellen, während für die Bundesländer, die den Grundstücksbegriff im wirtschaftlichen Sinne zugrundegelegt haben (Baden-Württemberg, Bayern, das Saarland und Sachsen) *die Größe des Stammgrundstücks* maßgebend.

Leitsätze:

1. Das Grundbuchamt hat selbstständig zu prüfen, ob ein Rechtsvorgang in den Bereich des Grundstücksverkehrsgesetzes fällt oder ob ein Befreiungstatbestand vorliegt. Dabei ist es weder berechtigt noch verpflichtet, eigene Ermittlungen anzustellen. Es hat vielmehr aufgrund der ihm vorliegenden Erkenntnisquellen zu entscheiden, ob Genehmigungsfreiheit besteht.



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

2. Gemäß § 1 Abs. 3 GrdstVG ist Grundstück i.S.d. Gesetzes - und damit auch des AGGrdstVG M-V - auch ein Teil eines Grundstücks. Demzufolge ist im Fall einer normierten Freigrenze bei Veräußerung eines realen Teils eines Grundstücks für die Genehmigungsbedürftigkeit die Größe des veräußerten Teils entscheidend und nicht die des Gesamtgrundstücks.

Es grüßt Sie aus einem sonnigen Bad Emstal

Joachim Netz



Grundstückverkehrsgesetz - Rechtsprechungsreport Mai 2017

OLG Rostock, Beschluss vom 08.05.2015 - 3 W 94/14

Tenor:

Auf die Beschwerde der Antragsteller wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts W vom 22.05.2014 aufgehoben. Das Amtsgericht wird angewiesen, den Eintragungsantrag der Antragsteller nicht aus den Gründen der Zwischenverfügung zurückzuweisen sowie die Antragsteller unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats erneut zu bescheiden.

Gründe:

I.

Bei dem im Rubrum näher bezeichneten Grundstück handelt es sich - ebenso wie bei den weiteren im selben Grundbuchblatt unter den laufenden Nummern 5 und 6 gebuchten Grundstücken - im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen. 1

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 05.05.2014 (UR-Nr. 515/2014 der Notarin W.) übertrug die eingetragene Eigentümerin einen Teil des im Rubrum genannten Grundstücks, nämlich das Flurstück 67/10 mit einer Größe von 2.102 m² an ihre Tochter. Mit Urkunde vom gleichen Tag übertrug sie das Flurstück 67/11 mit einer Größe von 2.051 m² an ihre weitere Tochter und ihren Schwiegersohn. 2

Auf den Antrag der Urkundsnotarin vom 19.05.2014 auf Eintragung der Eigentumsumschreibung hat das Amtsgericht unter dem 22.05.2014 eine Zwischenverfügung erlassen, in der es wie folgt heißt: 3

"Der beantragten Eintragung steht folgendes Hindernis entgegen: Zum Vollzug der Eigentumsumschreibung ist die Genehmigung nach § 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) vorzulegen, ggfs. ein Negativzeugnis nach § 5 GrdstVG. Nach der Rechtsprechung ist unter dem Grundstück i. S. d. Grundstücksverkehrsgesetzes das Grundstück im Rechtssinne zu verstehen, also ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der unter derselben laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis im Grundbuch eingetragen ist. Ein Grundbuch-Grundstück kann dabei aus mehreren Flurstücken bestehen. Bei der Veräußerung von Teilen solcher Grundbuch-Grundstücke wird bezüglich der Freigrenzenregelung auf die Größe des Ursprungsgrundstückes (in diesem Fall 87.972 m²) abgestellt (Aussage E. H. vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 23.08.2013). Zur Behebung der Eintragungshindernisse wird eine Frist bis einschließlich 03.07.2014 gesetzt. Nach fruchtlosem Fristablauf wird der Antrag kostenpflichtig zurückgewiesen." 4



- 5 Gegen diese Zwischenverfügung wenden sich die Urkundsbeteiligten mit ihrer Beschwerde. Sie führen aus, dass das Grundbuchamt in eigener Zuständigkeit zu prüfen habe, ob eine Genehmigungspflicht nach landwirtschaftlichen Bestimmungen über die Genehmigungsfreiheit bei Verfügung über Kleingrundstücke entfalle (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG, Ausführungsgesetz zum Grundstücksverkehrsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AGGrdstVG M-V)). Das Grundbuchamt dürfe den Vollzug eines Vertrages von Kleingrundstücken nebst Auflassung nur dann von der Vorlage eines Negativattestes oder des Nachweises der Genehmigung abhängig machen, wenn konkrete Anhaltspunkte (bestimmte Tatsachen) berechtigte Zweifel an der Genehmigungsfreiheit begründeten. Einer besonderen Erklärung (Versicherung) des Veräußerers hierzu bedürfe es daher nicht. Unrichtig sei es, bei jeder Veräußerung eines in einer Landgemeinde liegenden Grundstücks generell Genehmigung oder Negativzeugnis zu verlangen. Anhaltspunkte für ein sogenanntes Zerstückelungsgeschäft lägen nicht vor, da mit den beiden Verträgen vom 05.05.2014 Flurstücke, die unter der Genehmigungsfreigrenze gem. AGGrdstVG M-V lägen, an verschiedene Erwerber übertragen worden seien. Da der veräußerte und aufgelassene Grundbesitz kleiner als 2 Hektar groß sei, bedürfe es keiner Genehmigung nach § 2 GrdstVG.
- 6 Unter dem 06.06.2014 hat das Amtsgericht der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. Unter Bezugnahme auf die Gründe der angefochtenen Zwischenverfügung hat es ausgeführt, dass das Grundbuchamt zum einen zu prüfen habe, ob der Rechtsvorgang seiner Art nach in den Geltungsbereich des Grundstücksverkehrsgesetzes falle und zum anderen, ob eine Genehmigung erforderlich sei. Beides sei der Fall. Da das Gesamtgrundstück eine Größe von über 2 Hektar habe, liege kein Befreiungstatbestand nach dem AGGrdstVG M-V vor. Nach der Auskunft der zuständigen Genehmigungsbehörde komme es in den Fällen wie diesem auf die Größe des Ausgangsgrundstücks an. Ob eine Zersplitterung vorliegen könne, könne vom Grundbuchamt nicht geprüft werden; dies obläge der Genehmigungsbehörde.
- II.
- 7 Die Beschwerde ist gemäß §§ 71 Abs. 1, 73 GBO zulässig und auch in der Sache dergestalt begründet, dass die angefochtene Zwischenverfügung aufgehoben wird.
- 8 Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts bestand zum Erlass der angefochtenen Zwischenverfügung keine Veranlassung, denn es kann nicht festgestellt werden, dass der beantragten Eintragung das vom Amtsgericht benannte Hindernis i. S. v. § 18 Abs. 1 GBO entgegensteht.



Das Grundbuchamt hat grundsätzlich selbstständig zu prüfen, ob ein Rechtsvorgang überhaupt in den Bereich des Grundstücksverkehrsgesetzes fällt oder ob ein Befreiungstatbestand vorliegt. Dabei ist es weder berechtigt noch verpflichtet, eigene Ermittlungen anzustellen. Es hat vielmehr aufgrund der ihm vorliegenden Erkenntnisquellen zu entscheiden, ob Genehmigungsfreiheit besteht. Nur bei konkreten Zweifeln daran hat es eine Zwischenverfügung zu erlassen (vgl. zu Vorstehendem nur: Demharter, GBO, 29. Aufl., § 19 Rn. 125 m. w. N.).

9

Vorliegend ist das Amtsgericht vom Grundsatz her zutreffend davon ausgegangen, dass der Übertragungsvertrag mit Auflassung zu den genehmigungspflichtigen Geschäften i. S. v. § 2 Abs. 1 GrdstVG gehört. Dies ziehen auch die Antragsteller nicht in Zweifel. Dennoch bedarf es im hier zu entscheidenden Fall unter Berücksichtigung der aus der Akte entnehmbaren Erkenntnisse keiner Genehmigung gem. § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG i. V. m. § 1 AGGrdstVG M-V. Hiernach bedarf die Veräußerung eines Grundstücks, dessen Größe weniger als 2 Hektar beträgt, keiner Genehmigung nach § 2 Abs. 1 GrdstVG. Um einen derartigen Fall handelt es sich vorliegend, denn das veräußerte Flurstück ist lediglich 0,2102 Hektar groß. Zwar führt das Amtsgericht zu Recht aus, dass nach der Rechtsprechung unter dem Grundstück i. S. d. Grundstücksverkehrsgesetzes - und auch i. S. d. AGGrdstVG M-V - das Grundstück im Rechtssinne zu verstehen ist (vgl. nur Demharter aaO., Rn. 123 m. w. N.), also der räumlich abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der unter derselben laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis im Grundbuch eingetragen ist. Dies führt hier jedoch nicht weiter und ist letztlich unerheblich, da vorliegend die Übertragung eines Teils eines Grundstücks im Rechtssinne in Rede steht. Gemäß § 1 Abs. 3 GrdstVG ist Grundstück i. S. d. Gesetzes - und damit auch des AGGrdstVG M-V - aber auch ein Teil eines Grundstücks. Demzufolge entspricht es seit langem der Rechtsprechung und auch der ganz überwiegenden Literatur, dass im Fall einer normierten Freigrenze bei Veräußerung eines realen Teils eines Grundstücks für die Genehmigungsbedürftigkeit die Größe des veräußerten Teils entscheidend ist und nicht die des Gesamtgrundstücks (vgl. BGH, Beschl. v. 06.02.1962, V BLw 27/61, RdL 1962, 98; Beschl. v. 08.12.1959, V BLw 19/59, RdL 1960, 35; BayObLG, Beschl. v. 03.04.1963, BReg 2 Z 166/62, RPfeger 1964, 121; Demharter aaO., Rn. 124; Hügel, GBO, 2. Aufl., Verfügungsbeeinträchtigungen, Rn. 65; Stavorinus, NotBZ 2010, 208; Gehse, RNotZ 2007, 61 (82); Hötzel, AgrarR 1983, 176; wohl auch Netz, GrdstVG, 5. Aufl., Anm. 4.2.8.2.4). Dem schließt sich der Senat an.

10

Aufgrund vorstehender Grundsätze kommt eine Zwischenverfügung aufgrund konkreter Zweifel an der Genehmigungsfreiheit daher nur in Betracht, wenn ein Umgehungsgeschäft in Rede steht. Dies kann der Fall sein, wenn aus einem Grundstück, das oberhalb der Freigrenze liegt, mehrere Trennstücke, die unterhalb der Freigrenze liegen, gebildet werden, diese dann gleichzeitig oder nacheinander veräußert werden - entweder an einen Erwerber oder auch an mehrere Erwerber - und sie in der Summe wiederum größer als die Freigrenze sind (vgl. hierzu z.B.

11



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

Netz, aaO., Anm. 4.2.8.2.3 und 4.2.8.2.4). Abgesehen davon, dass vorliegend auch bei Berücksichtigung beider Übertragungsverträge vom 05.05.2014 die übertragenen Flurstücke auch in der Summe bei weitem nicht die Freigrenze von 2 Hektar erreichen, ist zudem erforderlich, dass jene Veräußerungen einem nach einheitlichem Plan angelegten und durchzuführenden sogenannten Zerstückelungsgeschäft dienen (vgl. hierzu nur Netz, aaO. m. w. N.). Nach den aus der Akte zu gewinnenden Erkenntnissen ist dies genauso wenig ersichtlich wie etwa die Annahme, die eingetragene Eigentümerin plane weitere Teilveräußerungen, die dann insgesamt die Freigrenzen überschreiten. Ebenso wenig sind Umstände ersichtlich, die einen Versagungsgrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 3 GrdstVG nahelegen könnten (vgl. dazu auch Gehse aaO. m. w. N.).