



Joachim Netz

Lehrbeauftragter für Agrarrecht an der Universität Kassel (Witzenhausen)

Uhlandstraße 11 34308 Bad Emstal

Tel.: 05624/7909833

Handy: 0176/41609283

joachimnetz@gmx.de

www.joachimnetz.de

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport November 2015

Bad Emstal, den 01. November 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

das Grundstückverkehrsgesetz ist bereits so weit kommentiert und erörtert worden, dass man meinen möchte, zu dem Gesetz sei alles gesagt. Dennoch erlebt man durch die Rechtsprechung immer wieder Überraschungen, die aus hiesiger Sicht zum Teil gerechtfertigt, zum Teil aber auch nicht gerechtfertigt erscheinen.

In dem hier vorliegenden Verfahren ist der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Oldenburg zuzustimmen (siehe Leitsatz).

Leitsatz

Verlängert die Genehmigungsbehörde die Frist gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG sogleich um zwei auf drei Monate, obwohl zu der Zeit ein erwerbswilliger Landwirt (noch) nicht vorhanden ist, wird die Frist nur um einen Monat auf insgesamt zwei Monate verlängert. OLG Oldenburg, Beschluss vom 05.06.2015 - 10 W 6/15

Darüber hinaus hat das OLG Oldenburg herausgearbeitet, dass die Wirkung eines Zwischenbescheides nicht nur darin besteht, eine Frist zu verlängern, sondern auch darin, die Beteiligten im Rahmen einer Warnfunktion darauf hinzuweisen, dass ggf. die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts erklärt werden kann.

Es geht nicht nur darum, den Landwirten ihre berechtigten Forderungen nach Bevorzugung beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zu sichern, sondern auch zu bedenken, dass es sich bei einem Veräußerungsverbot um schwerste Eingriffe in den Freiheitsbereich des Bürgers handelt. Deshalb kann nicht jedes nur denkbare öffentliche Interesse eine Beschränkung des Eigentums rechtfertigen. Es müssen vielmehr Gründe des allgemeinen Wohls vorliegen, denen auch bei der Beachtung des rechtsstaatlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Vorrang vor dem grundsätzlichen Freiheitsanspruch des Bürgers zukommt (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 19. Juni 1969 - 1 BvR 353/67, RdL 1969, S. 176).



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

Die Genehmigungsbehörden sollten sich mit der Fristberechnung, die sich im Zusammenhang mit § 6 GrdstVG ergibt, unbedingt auskennen. Es kann nicht angehen, dass durch eine falsche Fristberechnung der Genehmigungsbehörden die positive Wirkung des GrdstVG für die Landwirte nicht zur Geltung kommt.

Mit freundschaftlichen Grüßen

Joachim Netz



Joachim Netz

Lehrbeauftragter für Agrarrecht an der Universität Kassel (Witzenhausen)

Uhlandstraße 11 34308 Bad Emstal
Tel.: 05624/7909833
Handy: 0176/41609283

joachimnetz@gmx.de
www.joachimnetz.de

OLG Oldenburg, Beschluss vom 05.06.2015 – 10 W 6/15, AUR 2015, S. 382

Tenor

Zum Sachverhalt:

I.

- 1 Die Beteiligten streiten um die Wirksamkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 4 RSG durch das Siedlungsunternehmen.
- 2 Mit notariellem Vertrag vom 09.04.2014 kaufte der Beteiligte zu 1) von dem Käufer K. die Grundstücke der Gemarkung ..., Flur ..., Flurstücke ... und eingetragen im Grundbuch von ..., Blatt ... Es handelt sich um landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland) mit einer Gesamtgröße von 4,7608 ha. Der Kaufpreis betrug insgesamt 67.127,28 €.
- 3 Mit Schreiben vom 30.04.2014, eingegangen bei der Genehmigungsbehörde am 05.05.2014, beantragte der beurkundende Notar A die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG).
- 4 Am 15.05.2014 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Grundstücksverkehrsangelegenheiten der Genehmigungsbehörde eine Fristverlängerung hinsichtlich der Entscheidung über die Genehmigung beschlossen, um zu klären, ob Landwirte an den Flächen interessiert sind.
- 5 Daraufhin erteilte die Genehmigungsbehörde einen Zwischenbescheid vom 15.05.2014 über eine Fristverlängerung, wobei die Genehmigungsbehörde ein Formular mit zwei Alternativen verwendete. Sie kreuzte nicht die Alternative der Verlängerung auf zwei Monate an, sondern: „Der Vertrag muss der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über das Vorkaufsrecht vorgelegt werden. Die Frist verlängert sich auf drei Monate; sie endet somit am 30.07.2014.“ Dieser Zwischenbescheid wurde dem Notar am 19.05.2014 zugestellt.
- 6 Mit Schreiben vom 17.06.2014 teilte der Landwirt H der Genehmigungsbehörde mit, dass er Interesse habe, die Flächen zur Aufstockung seines Betriebs zu erwerben. Am 18.06.2014 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Grundstücksverkehrsangelegenheiten festgestellt, dass hinsichtlich der Genehmigung der Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vorliege. Daraufhin wandte sich die Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 18.06.2014 an das Siedlungsunternehmen und legte den Kaufvertrag mit der Bitte um Prüfung der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vor.



- 7 Mit Schreiben vom 03.07.2014 übte das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht aus. Mit Bescheid vom 07.07.2014 gab die Genehmigungsbehörde dem Käufer und dem Verkäufer bekannt, dass das Siedlungsunternehmen das Vorkaufrecht ausgeübt habe. Dieser Bescheid wurde dem Notar A am 08.07.2014 und dem Käufer und dem Verkäufer am 09.07.2014 zugestellt.
- 8 Dagegen hat sich der Käufer mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gewandt und beantragt, den Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 07.07.2014 aufzuheben und die Grundstücksverkehrsgenehmigung zu erteilen, sowie die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen für unwirksam zu erklären. Zur Begründung hat der Käufer unter anderem die Ansicht vertreten, die Genehmigung gelte nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt.
- 9 Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag des Käufers mit Beschluss vom 13.02.2015 zurückgewiesen. Zur Begründung hat es eine Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG verneint, da die Genehmigungsbehörde einen weiteren Zwischenbescheid hätte erlassen können. Da aber der Zwischenbescheid vom 15.05.2014 bereits eine Verlängerung auf drei Monate formuliert habe, würde dies eine überflüssige Förmerei darstellen.
- 10 Dagegen wendet sich der Käufer mit seiner Beschwerde unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags.

Aus den Gründen:

II.

- 11 Die Beschwerde des Käufers ist nach den §§ 10 RSG, 22 GrdstVG, 9 LwVfG, 58 ff. FamFG zulässig. Die Beschwerde ist auch begründet und führt dazu, dass der Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 07.07.2014 aufgehoben wird.
- 12 Die Genehmigungsbehörde hat nicht fristgemäß über den am 05.05.2014 eingegangenen Antrag auf Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung entschieden. Daher gilt die nach § 4 RSG erforderliche Genehmigung nach dem GrdstVG aufgrund der Fiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt.
- 13 **1.** Nach § 6 Abs. 2 GrdstVG gilt die Genehmigung als erteilt, wenn nicht binnen der in § 6 Abs. 1 GrdstVG genannten Frist die Genehmigungsbehörde eine {die Genehmigung versagende) Entscheidung nach § 9 GrdstVG dem Veräußerer zustellt.
- 14 § 6 Abs. 1 GrdstVG bestimmt, dass die Entscheidung über die Genehmigung binnen eines Monats nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde zu treffen ist. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden oder hat die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12



- GrdstVG herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen; durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist des Satzes 1 auf zwei Monate und, falls die bezeichnete Erklärung herbeizuführen ist, auf drei Monate.
- 15 Der Antrag, die Genehmigung nach dem GrdstVG zu erteilen, ist bei der Genehmigungsbehörde am 05.05.2014 eingegangen. Am 15.05.2015 hat die Genehmigungsbehörde einen Zwischenbescheid über eine Fristverlängerung erteilt. Dabei hat die Genehmigungsbehörde in ihrem Formular nicht eine Verlängerung auf zwei Monate angekreuzt, sondern: „Der Vertrag muss der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über das Vorkaufsrecht vorgelegt werden. Die Frist verlängert sich auf drei Monate; sie endet somit am 30.07.2014.“
 - 16 Dieser Zwischenbescheid hat die Genehmigungsfrist allerdings nur um einen Monat auf insgesamt zwei Monate verlängert, und nicht auf drei Monate. Denn eine (irrtümliche oder) missbräuchliche Verlängerung auf drei Monate führt tatsächlich nur zu einer Verlängerung auf insgesamt zwei Monate (vgl. BGH, Beschl. v. 28.10.1965 -V BLw 19/65, WM 1966,69; Beschl. v. 14.02.1974 - V BLw 1/73, MDR 1974, 655; Beschl. v. 28.11.2014 - BLw 3/13. Briefe zum Agrarrecht 2015, 115; Netz, Grundstückverkehrsgesetz, Praxis-kommentar, § 6 Nr. 4.6.2.3). Insbesondere darf die Genehmigungsbehörde den Bescheid nicht „zur Vorsicht“ verfügen (BGH, Beschl. v. 28.10.1965 - V BLw 19/65, WM 1966, 69). Die Behörde darf den auf die Dreimonatsfrist gerichteten Zwischenbescheid nicht schon dann erlassen, wenn ihr ein Vorkaufsrecht lediglich möglich erscheint, sondern erst, wenn sie nach Abschluss ihrer rechtlichen Prüfung von dessen Bestehen überzeugt ist (BGH, Beschl. v. 28.11.2014 - BLw 3/13, Briefe zum Agrarrecht 2015, 115).
 - 17 Diese Voraussetzungen für eine Verlängerung auf drei Monate liegen hier aber gerade nicht vor. Die Genehmigungsbehörde hatte zum Zeitpunkt des Erlasses ihres Zwischenbescheids am 15.05.2015 eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts tatsächlich nicht herbeizuführen. Denn am 15.05.2015 bestanden keine Anhaltspunkte, dass das Vorkaufsrecht (letztlich zugunsten eines anderen Landwirts) auszuüben wäre. In der Sitzung des Ausschusses für Grundstücksverkehrsangelegenheiten der Genehmigungsbehörde wurde auch nur besprochen, dass geklärt werden solle, ob überhaupt Landwirte an den Flächen interessiert seien. Die von der Genehmigungsbehörde angekreuzte Formulierung „Der Vertrag muss der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über das Vorkaufsrecht vorgelegt werden“ ist also - für den 15.05.2015 - unzutreffend. Die Genehmigungsbehörde war gerade nicht vom Bestehen eines Vorkaufsrechts überzeugt; auch nach ihrer Erklärung in der Sitzung vom 07.05.2015 konnte sie ein solches lediglich „nicht ausschließen“. Demnach hat sich die Genehmigungsfrist (nach Eingang des Antrags am 05.05.2014) nur bis zum 05.07.2014 verlängert.



- 18 2. Diese Genehmigungsfrist hat sich nach dem 15.05.2015 auch nicht verlängert. Zwar hat der Landwirt H mit Schreiben vom 17.06.2014 der Genehmigungsbehörde mitgeteilt, dass er Interesse habe, die Flächen zur Aufstockung seines Betriebs zu erwerben. Zudem ist am 18.06.2014 in der Sitzung des Ausschusses für Grundstücksverkehrsangelegenheiten festgestellt worden, dass der Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vorliege; daraufhin hat sich die Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 18.06.2014 an das Siedlungsunternehmen gewandt und den Kaufvertrag mit der Bitte um Prüfung der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vorgelegt.
- 19 Aber keiner dieser Umstände hat eine Außenwirkung gegenüber dem betroffenen (und in ihrem Kaufgeschäft von Art. 14 GG geschützten) Käufer und Verkäufer erzielt. Insbesondere ist kein weiterer Zwischenbescheid mit rechtlicher Wirkung nach außen erteilt worden. Dies wäre nach § 6 Abs. 1 GrdstVG allerdings erforderlich gewesen, zumal dem Zwischenbescheid, der die Herbeiführung einer Erklärung über das Vorkaufsrecht ankündigt, eine Warnfunktion für den Käufer und Verkäufer zukommt. Denn dadurch haben die Vertragspartner bei drohender, aber noch nicht erklärter Vorkaufsrechtsausübung noch die Möglichkeit, ihre Genehmigungsanträge zurückzuziehen (vgl. Netz, Grundstückverkehrsgesetz, Praxiskommentar, § 6 Nr. 4.6.3.4). Der Zwischenbescheid vom 15.05.2014 konnte dieser Warnfunktion nicht in gleicher Weise genügen, da dieser Bescheid objektiv unrichtig war. Auf die subjektive Sicht des Käufers und Verkäufers (denen eine Frist bis zum 30.07.2014 mitgeteilt worden war) kommt es nicht an, da schon objektiv die Frist nur bis zum 05.07.2014 lief.
- 20 Demnach blieb es bei der Genehmigungsfrist bis zum 05.07.2014. Diese Frist ist von der Genehmigungsbehörde allerdings nicht gewahrt worden. Denn der Bescheid vom 07.07.2014, mit dem die Genehmigungsbehörde dem Käufer und Verkäufer bekannt gegeben hat, dass das Siedlungsunternehmen das Vorkaufrecht ausgeübt habe, wurde dem Notar A erst am 08.07.2014 (Dienstag) und dem Käufer und Verkäufer am 09.07.2014 (Mittwoch) zugestellt. Dies hat zur Folge, dass die Genehmigung nach dem GrdstVG nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gilt.