
Datum: 01.12.2009
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 23. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 23 Wlw /09
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2009:1201.23WLW09.00

Vorinstanz: Amtsgericht Erkelenz, 11 Lw 3/09

Tenor:

Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1. gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Erkelenz vom 30. Juni 2009 - 11 Lw 3/09 – wird zurückgewiesen

Das Angebot der Beteiligten zu 1. zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags zwischen den Beteiligten zu 1. und 3. vom 25. September 2008 UR-Nr. 621 für 2008 des Notars Q in I - wird nicht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz genehmigt.

Die Beteiligte zu 1. hat die Gerichtskosten und die außer-gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des im Grundbuch von X des Amtsgerichts I, Blatt 889, eingetragenen Grundbesitzes Flur 3, Flurstücke 178, 179, 180 und 181 mit einer Gesamtgröße von 6,382 ha. Sie beabsichtigt, den Grundbesitz im Rahmen eines Ringtauschs an die Beteiligten zu 3. zu veräußern. Sie hat hierzu unter dem 25. September

1

2

3

2008 ein notariell beurkundetes Kaufvertragsangebot (UR-Nr. 621 für 2008 des Notars Q in I), dem als Anlage ein Kaufvertragsentwurf beigelegt ist, abgegeben. Unter Ziffer I. des Angebots heißt es:

"Die EGS bietet hiermit dem Angebotsempfänger den Abschluss des in der Anlage zu dieser Niederschrift enthaltenen Kaufvertrages an. Auf die Anlage ("Angebotener Grundstückskaufvertrag über noch zu vermessende Teilflächen") wird verwiesen; sie ist den Beteiligten in Gegenwart des Notars vorgelesen und von ihnen genehmigt worden. 4

Der Angebotsempfänger ist nicht berechtigt, Rechte aus diesem Angebot an Dritte abzutreten. 5

An dieses Angebot hält sich die EGS bis zum Ablauf des 01. März 2010 unwiderruflich gebunden. 6

Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot nicht von selbst, sondern kann weiterhin angenommen werden, bis es von der EGS widerrufen wird. 7

Die EGS kann das Angebot nach Ablauf der Frist jederzeit frei widerrufen. Der Widerruf ist schriftlich zu erklären und wird mit dem Zugang bei dem beurkundenden Notar wirksam." 8

Das Angebot wurde dem Beteiligten zu 2. als nach dem GrdstVG zuständige Behörde vom Notar Q zur Genehmigung vorgelegt; Urkunde und Genehmigungsantrag gingen dort am 10. Oktober 2008 ein. Unter dem 10. November 2008 erließ der Beteiligte zu 2. einen fristverlängernden Zwischenbescheid, der dem Notar am 10. November 2008 persönlich übergeben und der Beteiligten zu 1. am 12. November 2008 zugestellt wurde. Mit Bescheid vom 16. Dezember 2008 teilte der Beteiligte zu 2. mit, dass die Beteiligte zu 4. die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt habe; dieses werde mit Zustellung des Bescheides ausgeübt. Die Veräußerung gelte damit im Rechtsverhältnis zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem als genehmigt. Der Bescheid wurde der Beteiligten zu 1. am 29. Dezember 2008 zugestellt. 9

Mit am 10. Januar 2009 beim Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht – Erkelenz eingegangenem Schriftsatz stellte die Beteiligte zu 1. einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung über die Genehmigung. 10

Die Beteiligte zu 1. hat sich in erster Linie auf den Standpunkt gestellt, die Genehmigung gelte in Anwendung von § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt. Der Zwischenbescheid sei ihr erst nach Ablauf der 1-Monats-Frist des § 6 Abs. 1 GrdstVG zugestellt worden. Allenfalls habe sich die Frist um nur einen Monat bis zum 11. Dezember 2008 verlängert, weil der Beteiligten zu 4. ein Vorkaufsrecht wegen des hier beabsichtigten Ringtauschs nicht zustehe und im übrigen ein Kaufvertragsangebot den Vorkaufsfall nicht auslösen könne. Sollte die Genehmigung nicht schon als erteilt im Sinne von § 6 Abs. 2 GrdstVG gelten, lägen jedenfalls die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung vor. Dem stehe nicht entgegen, dass nur ein Kaufvertragsangebot mit beigelegtem Kaufvertragsentwurf und nicht ein schon notariell beurkundeter Kaufvertrag zur Genehmigung vorgelegt worden sei. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (RdL 1964, 208) sei auch ein Kaufvertragsentwurf genehmigungsfähig; das müsse erst recht dann gelten, wenn darüber hinaus noch ein bindendes Verkaufsangebot abgegeben worden sei. Sachliche Gründe stünden der Genehmigung nicht entgegen. Insbesondere stelle die beabsichtigte Veräußerung keine ungesunde Verteilung von Grund und Boden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG dar. Der Grundbesitz sei bis 2013 an einen Landwirt verpachtet; die Genehmigung könne ggf. mit der Auflage, den Grundbesitz auch weiterhin an einen Landwirt zu verpachten, erteilt werden. 11

Die Beteiligte zu 1. hat beantragt,	12
den Bescheid vom 19. Dezember 2008 aufzuheben und festzustellen, dass der gem. der13 Urkunde des Notars R Q, I, zu UR-Nr. 621/2008 beabsichtigte Grundstückskaufvertrag gem. § 6 Abs. 2 GrdstVG als genehmigt gilt.	
Der Beteiligte zu 2. hat beantragt,	14
die Anträge zurückzuweisen.	15
Das Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht – Erkelenz hat mit Beschluss vom 30. Juni 2009 den Bescheid des Beteiligten zu 2. vom 19. Dezember 2008 aufgehoben und den Feststellungsantrag der Beteiligten zu 1. zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, der Bescheid vom 19. Dezember 2008 sei aufzuheben, weil ein Vorkaufsrecht erst mit Abschluss eines Kaufvertrags ausgeübt werden könne. Ein bloßes Kaufvertragsangebot reiche hierzu nicht aus. Der Feststellungsantrag sei zurückzuweisen, weil die – hier vorliegende – Vereinbarung zum Ankauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks nicht der Genehmigung nach § 2 GrdstVG bedürfe. Ob eine Genehmigung erteilt werden könne, lasse sich erst im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts beurteilen. Dem stehe nicht entgegen, dass grundsätzlich auch bloße Kaufvertragsentwürfe zur Genehmigung vorgelegt werden könnten. Bei solchen Entwürfen sei das Zustandekommen des Vertrags nicht mehr von der Annahme des Kaufangebots abhängig; vielmehr seien sich die Parteien über alle Punkte des Vertrags einig und wollten lediglich die Zusage der Genehmigung vor der notariellen Beurkundung einholen, um das Kostenrisiko zu verringern.	16
Gegen diesen ihr am 3. Juli 2009 zugestellten Beschluss hat die Beteiligte zu 1. mit einem am 15. Juli 2009 eingegangenen Schriftsatz sofortige Beschwerde eingelegt, mit dem sie sich gegen die Abweisung des Feststellungsantrags wendet. Zur Begründung führt sie im wesentlichen an, es sei anerkannt, dass nach § 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG auch ein Kaufvertragsentwurf genehmigungsfähig sei. Wenn schon ein Kaufvertragsentwurf genehmigungsfähig sei, dann müsse erst recht auch ein zeitlich befristetes bindendes Angebot auf Abschluss des entworfenen Kaufvertrages genehmigt werden können. Dem stehe die vom Landwirtschaftsgericht herangezogene Entscheidung des BGH (BGHZ 87, 233 ff.) nicht entgegen. In dieser Entscheidung habe ersichtlich der Einzelfall im Vordergrund gestanden, denn dort habe das Ankaufsrecht nach den vertraglichen Bestimmungen erst mehr als 10 Jahre nach Abschluss der Vereinbarung ausgeübt werden können. In einem solchen Fall sei einleuchtend, dass es für die Frage der Genehmigung auf den Zeitpunkt der Ankaufsrechtsausübung ankommen müsse. Ein solch langer Zeitraum stehe hier nicht in Rede. Im übrigen habe der BGH die Genehmigungsfähigkeit von Kaufvertragsentwürfen ausdrücklich anerkannt – auch dabei könne der Fall eintreten, dass der tatsächliche Abschluss des Kaufvertrags erst nach längerer Zeit zustande komme. Vorliegend sei daher das Kaufvertragsangebot (mit dem diesem beigefügten Kaufvertragsentwurf) genehmigungsfähig. Da eine Entscheidung über die Genehmigung nicht fristgerecht ergangen sei, gelte die Genehmigung nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt.	17
Die Beteiligte zu 1. beantragt,	18
festzustellen, dass der gemäß der Urkunde des Notars R Q, I, zu UR-Nr. 621 für 2008 beabsichtigte Grundstückskaufvertrag gem. § 6 Abs. 2 GrdstVG als genehmigt gilt.	19
Die Beteiligte zu 4. beantragt,	20
	21

die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Die weiteren Beteiligten haben im Beschwerdeverfahren keinen Antrag gestellt.	22
Wegen aller weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Beteiligten nebst Anlagen Bezug genommen.	23
II.	24
Die form- und fristgerecht eingelegte sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1. (§ 22 LwVfG a.F.) bleibt in der Sache ohne Erfolg.	25
Wendet sich ein Beteiligter gegen die Versagung einer nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG erforderlichen Genehmigung durch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 22 Abs. 1 GrdstVG, tritt das Gericht an die Stelle der Genehmigungsbehörde (§ 22 Abs. 3 GrdstVG). Es hat – ohne an die von den Beteiligten gestellten Anträge gebunden zu sein (vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 4. Aufl., Ziff. 8.6.12.) – die Entscheidung zu treffen, die die Genehmigungsbehörde hätte erlassen müssen. Die Prüfung ist mithin im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht darauf zu beschränken, ob entsprechend der Rechtsansicht der Beteiligten zu 1. und dem insoweit von ihr formulierten Feststellungsantrag die Genehmigung nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gilt. Der Senat hat vielmehr umfassend darüber zu befinden, ob das Grundstückskaufvertragsangebot vom 25. September 2008 in Verbindung mit dem Kaufvertragsentwurf genehmigt werden kann oder ob der Genehmigung Hindernisse im Weg stehen.	26
Das Landwirtschaftsgericht hat im Ergebnis zutreffend entschieden, dass das befristete Kaufangebot vom 25. September 2008 mit beigefügtem Kaufvertragsentwurf keiner Genehmigung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG bedarf, sondern dass erst das Rechtsgeschäft, das die Pflicht zur Übereignung des Grundstücks endgültig auslöst, genehmigungspflichtig ist. Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG bedürften die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks (§ 1 Abs. 1 GrdstVG) und der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung. Da die Genehmigung nach § 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG schon vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden darf, kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch ein bloßer Kaufvertragsentwurf zum Gegenstand eines Genehmigungsverfahrens gemacht werden (BGH, RdL 1964, 208). Begründet wird dies mit dem Bedürfnis an der beschleunigten Durchführung des Verfahrens; die Beteiligten sollen sich alsbald die Gewissheit verschaffen können, ob das beabsichtigte Rechtsgeschäft mit der Beurkundung wirksam wird (BGH, aaO, S. 209). Dass der Vertragsentwurf noch nichts Endgültiges darstelle und die Parteien nicht binde, habe der Gesetzgeber - so der Bundesgerichtshof - "um der Beschleunigung des Verfahrens wegen" in Kauf genommen.	27
Andererseits hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Vereinbarung zum Ankauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks nicht der Genehmigung nach § 2 Abs. 1 GrdstVG bedarf, sondern genehmigungspflichtig erst das Rechtsgeschäft ist, durch das die Pflicht zur Übereignung des Grundstücks endgültig ausgelöst wird. In dem zugrunde liegenden Fall war dem Käufer in einem notariellen Vertrag aus 1969 das Recht zum Ankauf weiterer Flurstücke eingeräumt worden, wobei die Ausübung des Ankaufsrechts "auf die Zeit vom 1. Mai bis zum 1. November 1980 befristet" war. Der Bundesgerichtshof hat ausdrücklich auch für den Fall, dass Einzelheiten des Ankaufsrechts bereits geregelt sein sollten -, die Auffassung vertreten, dass es für die Genehmigung nach dem GrdstVG auf den Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts ankomme, weil Gründe für eine mögliche Versagung nach § 9 GrdstVG erst zu	28

diesem Zeitpunkt sachgerecht festgestellt werden könnten (BGHZ 87, 233).

Im vorliegenden Fall war dem zur Genehmigung vorgelegten Kaufvertragsangebot zwar auch ein ausgearbeiteter Kaufvertragsentwurf beigelegt worden. Allerdings war nach den zwischen den Beteiligten zu 1. und 3. getroffenen Vereinbarungen von vornherein klar, dass es nicht alsbald nach Erteilung der Genehmigung zum Abschluss des Grundstückskaufvertrags kommen würde, weil den Beteiligten zu 3. nach dem Kaufvertragsangebot eine längere Frist zur Angebotsannahme eingeräumt worden war. Der maßgebende Gedanke, warum auch ein Kaufvertragsentwurf genehmigungsfähig sein kann – die Beschleunigung der beabsichtigten Veräußerung – ist bei der hier gegebenen Konstellation nicht tragfähig. Die Einführung des § 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG sollte, wie der Bundesgerichtshof (RdL 1964, 208 f.) ausgeführt hat, der Verfahrensbeschleunigung dienen. Es war die Vorstellung des Gesetzgebers, dass es alsbald nach Vorlage des Kaufvertragsentwurfs und dessen Genehmigung zum Abschluss eines entsprechenden notariellen Kaufvertrags kommen würde. Wenn demgegenüber aufgrund der von den Beteiligten gewählten vertraglichen Konstruktion davon auszugehen ist, dass ein endgültiger Vertragsabschluss erst nach längerer Zeit und damit unter möglicherweise geänderten Genehmigungsvoraussetzungen zustande kommen wird, dann macht eine vorab erteilte Genehmigung nicht nur keinen Sinn, sondern sie widerspricht dem Ziel des GrdstVG, lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe in weitestmöglichem Umfang in der Hand selbständiger Familien zu erhalten (Netz, aaO, Einleitung, Ziffer 3.1), denn das kann sinnvoll nur zeitnah zu einem auch tatsächlich durchgeführten Verkauf geprüft werden (vgl. BGHZ 87, 233; im Ergebnis ebenso OLG Stuttgart, RdL 1985, 43, 44).

Hier datiert das Kaufvertragsangebot vom 25. September 2008, die Bindung an das Kaufvertragsangebot besteht für die Beteiligte zu 1. bis zum 1. März 2010. Die Beteiligten zu 3. haben damit insgesamt gut 17 Monate Zeit, um das Angebot annehmen zu können. Und auch nach Ablauf der Bindungsfrist gilt das Kaufangebot zeitlich unbegrenzt fort, solange die Beteiligte zu 1. es nicht widerruft. Damit besteht die Möglichkeit, dass der bindende Kaufvertrag erst nach Jahren zustande kommt. In dieser Zeit können sich die tatsächlichen Verhältnisse zur Beurteilung, ob die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führen würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG), ändern. Deshalb ist das Kaufvertragsangebot weder genehmigungsfähig noch genehmigungsbedürftig. Eine Genehmigung kann somit nicht erteilt werden, was der Senat im Tenor ausdrücklich in Ersetzung der behördlichen Entscheidung gemäß § 22 Abs. 3 GrdstVG ausgesprochen hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVfG a.F.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 24 LwVfG a.F.) liegen nicht vor.

Geschäftswert: 262.500,- €