

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 20w87\_11  
**letzte Aktualisierung:** 20.10.2011

**OLG Frankfurt**, 22.8.2011 - 20 W 87/11

GrdstVG §§ 2, 4, 7; GBO § 18

## **Prüfungsbefugnis des Grundbuchamtes hinsichtlich Genehmigungsbedürftigkeit nach § 2 GrdstVG; Verlangen nach Genehmigung/Negativbescheinigung**

1. Das Grundbuchamt hat selbstständig zu prüfen, ob ein Rechtsvorgang überhaupt in den Bereich des § 2 GrdstVG fällt.
2. Bei dieser Prüfung ist das Grundbuchamt nur weder berechtigt, noch verpflichtet, eigene Ermittlungen anzustellen, sondern hat grundsätzlich anhand des ihm vorgelegten Vertrags, des Inhalts des Grundbuchs und unter Berücksichtigung eventuell offenkundiger Tatsachen (Kenntnis der örtlichen Verhältnisse) selbst zu entscheiden.
3. Die Vorlage einer Genehmigung oder einer Negativbescheinigung darf nur verlangt werden, wenn sich aus den genannten Umständen konkrete Zweifel an der Genehmigungsfreiheit ergeben.

## **Tenor**

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Beschwerdewert wird auf bis zu 1.000,00 € festgesetzt.

## **Gründe**

Die Antragsteller zu 1) und 2) hatten am ...1983 mit ihren Eltern einen Übergabevertrag geschlossen, durch den das hier betroffene, 1377 qm große Grundstück, dessen Wirtschaftsart und Lage mit "Hof- und Gebäudefläche, A-Straße" im BV eingetragen ist, auf den Antragsteller zu 2) übertragen wurde. Zwei weitere, als "Grünland" bezeichnete Grundstücke erhielt die Antragstellerin zu 1). Der Antragsteller zu 2) verpflichtete sich zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags von 20.000,00 DM an die Antragstellerin zu 1). Der Antragsteller zu 2) bestellte außerdem für seine Eltern Wohnungsrechte. Wegen der Einzelheiten des Vertrages wird auf Bl. 2- 4 d. A. Bezug genommen. Am 22.08.1983 erfolgte die Eintragung einer Grundschuld in Höhe von 125.000,00 DM auf dem betroffenen Grundstück. Mit notarieller Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten vom ... 2005 (Bl. 25-31 d. A.) übertrug der Antragsteller zu 2) den hälftigen Miteigentumsanteil an dem betroffenen Grundstück auf die Antragstellerin zu 1), so dass die Antragsteller zu 1) und 2) seit dem 07.07.2005 im Grundbuch als Miteigentümer des betroffenen Grundstücks zu je ½ eingetragen sind. Zu seiner UR-Nr. ... /2010 hat der Verfahrensbevollmächtigte am ... 2010 den Kaufvertrag samt Auflassung an den Antragsteller zu 3) bezüglich des betroffenen Grundstücks protokolliert.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat am 25.11.2010 diese Urkunde beim Grundbuchamt eingereicht und gemäß § 15 GBO u. a. die Eintragung der Eigentumsumschreibung beantragt. Durch die angefochtene Zwischenverfügung hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt dem Verfahrensbevollmächtigten u. a. aufgegeben, zum Vollzug der Eigentumsumschreibung die Genehmigung nach § 2 GrdstVG vorzulegen.

Dagegen hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schreiben vom 21.12.2010 Beschwerde eingelegt, da § 2 GrdstVG keine rechtliche Grundlage für das Verlangen einer Genehmigung biete. Auch nach einem Hinweis der Rechtspflegerin auf den Senatsbeschluss vom 28.10.2010 -20 W 296/10- hat der Verfahrensbevollmächtigte seine Beschwerde aufrechterhalten und gemeint, schon auf Grund der Grundstücksgröße unter 0,25 ha bedürfe es keiner Genehmigung. Außerdem handele es sich nicht um ein landwirtschaftliches Grundstück, was sich aus der Straßen- und Hausnummernbezeichnung, der Lage innerorts, der Bebauung und der Bestellung von Wohnrechten bereits in 1983 ergebe. Durch Beschluss vom 02.02.2011 hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt "der Erinnerung des Notars A1" aus den Gründen der angefochtenen Zwischenverfügung nicht abgeholfen. Sie hat darauf verwiesen, dass nach Art. 1 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 18.12.1989 (GV Bl I, 497) eine Genehmigung nur dann nicht erforderlich ist, wenn das Grundstück kleiner als 0,25 ha und nicht bebaut ist. Da nach den eigenen Angaben des Beschwerdeführers das Grundstück bebaut

sei, sei eine Bescheinigung der zuständigen Behörde vorzulegen, da das Grundbuchamt nicht prüfen könne, ob es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück handele. Die Lage und Bezeichnung des Grundstücks im Grundbuch könnten allenfalls Anhaltspunkte sein, gäben hierüber aber keine Auskunft.

Auch in ihrer Stellungnahme zu dem Nichtabhilfebeschluss haben die Antragsteller an ihrer Auffassung festgehalten, dass die verlangte Genehmigung nicht erforderlich sei, u. a. da es sich offensichtlich nicht um eine Hofstelle handele, da nach dem Grundbuchinhalt seit rund 30 Jahren den Eigentümern keine weiteren Grundstücke gehörten. Entgegen der Auffassung des Grundbuchamts finde § 1 des Hessischen Gesetzes über die Genehmigungsfreiheit Anwendung, da die fehlende Bebauung keine kumulative Voraussetzung der Befreiung darstelle. Es sei nicht Aufgabe der Landwirtschaftsbehörden, den Grundstücksverkehr bebauter, noch dazu kleiner Grundstück zu regeln.

Die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung, über die nach Art. 111 Satz 1 FGG-RG i. V. m. § 72 GBO n. F. nach der hier erfolgten Nichtabhilfe gemäß § 75 GBO das Oberlandesgericht zu entscheiden hat, ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO).

Insoweit ist im Hinblick auf die Formulierung der Nichtabhilfeentscheidung klarzustellen, dass gegen Entscheidungen des Rechtspflegers nach der Abschaffung der Durchgriffserinnerung und Neufassung des § 11 RpflegerG durch das Gesetz vom 06.08.1998 (BGBl I, 2030) das Rechtsmittel gegeben ist, das nach den allgemeinen verfahrensrechtlichen Vorschriften zulässig ist (§ 11 Abs. 1 RpflegerG). Das ist in Grundbuchsachen die Beschwerde gemäß § 71 Abs. 1 GBO (Demharter: GBO, 27. Aufl., § 71, Rdnr. 5; Hügel: GBO, 2. Aufl., § 71, Rdnr. 71; Bauer- von Oefe: GBO, 2. Aufl., § 71, Rdnr. 2; Arnold/Meyer-Stolte: RpflegerG, 7. Aufl., 2009, § 11, Rdnr. 86). Des Weiteren ist nicht der Notar der Beschwerdeführer - für eine Beschwerdeeinlegung im eigenen Namen würde ihm die Beschwerdebefugnis fehlen -, sondern es ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeeinlegung namens der antragsberechtigten Antragsteller auf Grund der Ermächtigung nach § 15 GBO erfolgt ist (Demharter, aaO., § 15, Rdnr. 20).

Es ist vorliegend im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt im Wege der Zwischenverfügung eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz verlangt hat.

Das Grundbuchamt hat die Verfügungsbefugnis der an der Auflassung eines Grundstücks Beteiligten von Amts wegen zu prüfen. Dazu gehört auch die Prüfung, ob eine Verfügungsbeschränkung aufgrund des Grundstücksverkehrsgesetzes besteht. Zur Anstellung von Ermittlungen hierüber ist das Grundbuchamt aber weder berechtigt noch verpflichtet, vielmehr obliegt es dem jeweiligen Antragsteller, die erforderlichen Unterlagen beizubringen. Wird das Grundbuchamt also mit einem Antrag befasst, bei dessen Erledigung die Anwendung des Grundstücksverkehrsgesetzes in Frage kommt, kann es zwar die Prüfung und die Entscheidung darüber, ob das Rechtsgeschäft seiner Art nach unter die nach § 2 GrdstVG genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfte fällt oder nicht, ob insbesondere das veräußerte Grundstück ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 GrdstVG ist und ob ein Ausnahmefall nach § 4 GrdstVG vorliegt, nicht in jedem Fall der Genehmigungsbehörde überlassen. Wird ihm weder die Erteilung der Genehmigung nachgewiesen noch ein Zeugnis darüber

vorgelegt, dass die Genehmigung nicht erforderlich ist, so muss es vielmehr die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit selbst prüfen.

Diese eigene Pflicht zur Prüfung ist indessen begrenzt. Das Grundbuchamt hat über die Frage der Genehmigungspflicht grundsätzlich aufgrund des ihm vorgelegten Vertrags, des Inhalts des Grundbuchs und unter Berücksichtigung eventuell offenkundiger Tatsachen (Kenntnis der örtlichen Verhältnisse) selbst zu entscheiden. Das Recht und die Pflicht des Grundbuchamts zur Prüfung können sich also nur auf die Frage erstrecken, ob die Genehmigung überhaupt erforderlich ist, d. h. ob der Erwerbsvorgang den Bestimmungen des Grundstücksverkehrsgesetzes unterliegt. Hierbei kann sich aufgrund der Vorschriften des § 4 GrdstVG, des Inhalts des Grundbuchs oder der dem Grundbuchamt bekannten örtlichen Verhältnisse ohne weiteres ergeben, dass es keiner Genehmigung bedarf. Steht etwa nach dem Inhalt des Vertrags und/oder aufgrund sonstiger Tatsachen (z. B. Beschrieb des Grundstückes im Grundbuch) fest, dass eine Befreiungsvorschrift eingreift, kann das Grundbuchamt weder eine Genehmigung noch ein Negativattest verlangen. Aber auch diese Prüfung ist noch nicht unbeschränkt durchzuführen. Das Grundbuchamt hat nicht die Aufgabe, ähnlich einem Prozessgericht, alle Zweifel zu entscheiden. Seine Aufgabe ist es in erster Linie, die Zuverlässigkeit des Grundbuchs zu sichern, die Eintragung zweifelhafter Rechte, die den Grundstücksverkehr mit einer erheblichen Unsicherheit belasten könnte, zu verhindern. Daher hat es dann, wenn aufgrund bestimmter Anhaltspunkte im Einzelfall begründete Zweifel daran bestehen, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist, nicht selbst zu entscheiden, sondern durch Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO die Vorlage der Entschließung der Genehmigungsbehörde, also die Genehmigung nach § 2 GrdstVG oder des Negativzeugnisses nach § 5 GrdstVG zu verlangen. Dabei ist es unerheblich, ob die Zweifel tatsächlichen Verhältnissen oder einer Rechtsfrage entspringen. Nur bis zu dieser Grenze, also bis zu begründeten Zweifeln über die Genehmigungsbedürftigkeit, muss das Grundbuchamt selbst prüfen und entscheiden (Oberlandesgericht Celle DNotZ 1967, 639; Senat Rpfleger 1980, 297 m. w. N.; Beschluss vom 28.10.2010, 20 W 296/10; OLG Zweibrücken Rpfleger 1999, 179; Landgericht Saarbrücken RNotZ 2006, 619; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rdnr. 4025; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz Praxiskommentar, 5. Aufl., S. 389 ff.).

Es lässt sich hier nicht feststellen, dass das Grundbuchamt gegen diese Grundsätze verstoßen hat. Nach § 2 Abs. 1 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber in der Regel der behördlichen Genehmigung (vgl. etwa zu Schenkungen und vergleichbaren Verträgen: Netz, a.a.O., S. 294 ff., und OLG Köln RdL 1964, 13). Aufgrund der Ermächtigung in § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG ist allerdings in § 1 des Hessischen Gesetzes über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 17.04.1962 bestimmt, dass in Hessen die Veräußerung eines Grundstücks nicht der Genehmigung nach § 2 des GrdstVG bedarf, wenn es kleiner als 0,25 ha und nicht bebaut ist.

Die Grundbuchrechtspflegerin hat in ihrem Nichtabhilfebeschluss zu Recht ausgeführt, dass im vorliegenden Fall die tatsächlichen Voraussetzungen dieser Ausnahmenvorschrift nicht erfüllt sind. Nach dem Inhalt sowohl des Übergabevertrages vom ...1983, in dem Wohnrechte bestellt worden sind, als auch des Vertrages vom ... 2010, in dem in § 1 und § 2 die Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegende Wohnhaus beschrieben wird, kann an der

Bebauung kein Zweifel bestehen. Entsprechendes trägt auch die Beschwerde vor, die aber erkennt, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreiheit nach dem eindeutigen Gesetzestext kumulativ und nicht alternativ sind.

Der Senat kann auch nicht feststellen, dass entgegen dem Grundbuchamt auf Grund des vorgelegten Vertrags, des Inhalts des Grundbuchs und unter Berücksichtigung offenkundiger Tatsachen keine ernsthaften Zweifel an der Genehmigungsfreiheit bestehen (vgl. dazu Netz, a.a.O., S. 392). Dies gilt zunächst für die Frage, ob das veräußerte Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 GrdstVG ist. Die Grundbuchrechtspflegerin hat vorliegend zu diesem Punkt - wie auch bereits in dem der Senatsentscheidung vom 28.10.2010 zu Grunde liegenden Fall- konkrete Zweifel an der Genehmigungsfreiheit nicht aktenkundig gemacht. Entgegen der in dem Abhilfebeschluss zum Ausdruck kommenden Auffassung hat das Grundbuchamt im Rahmen der Prüfung der Verfügungsbefugnis der Urkundsbeteiligten aber zu überprüfen, ob der Rechtsvorgang seiner Art nach in den Geltungsbereich des GrdstVG fällt, was die Feststellung voraussetzt, dass ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinn des § 1 GrdstVG betroffen ist (BGHZ 94, 24, 28; Schöner/Stöber: Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rdnr. 4025; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz Praxiskommentar, 5. Aufl., S. 389 ff.). Wie bereits im Vorhergehenden und in dem Senatsbeschluss vom 28.10.2010 ausgeführt, ist das Grundbuchamt bei dieser Prüfung weder berechtigt, noch verpflichtet, eigene Ermittlungen anzustellen, sondern hat grundsätzlich anhand des ihm vorgelegten Vertrags, des Inhalts des Grundbuchs und unter Berücksichtigung eventuell offenkundiger Tatsachen (Kenntnis der örtlichen Verhältnisse) selbst zu entscheiden.

Auch bei Anwendung dieser Grundsätze ergibt sich jedoch kein abweichendes Ergebnis.

Entgegen der in der Stellungnahme zu dem Nichtabhilfebeschluss vertretenen Auffassung schließt die Bebauung des betroffenen Grundstücks nicht aus, dass es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt, ebenso wenig die Beschreibung der Nutzungsart als Hof- und Gebäudefläche. Vielmehr legt die aus dem Übergabevertrag von 1983 ersichtliche Verbindung mit als Grünland bezeichneten Grundstücken nahe, dass es sich um eine Hofstelle handelte, ebenso die Lage des Grundstücks in einem Ortsteil von O1, einer Gemeinde, die laut Müllers Großem Deutschen Ortsbuch unter 2000 Einwohner hat. Diese Eigenschaft als Hofstelle ist aber durch Stilllegung allein nicht verlorengegangen (BGH MDR 1953, 287; Netz, a.a.O., Seite 242). Auch die Auflösung der Verbindung mit dem Grünland könnte nur dann ausreichen, wenn die Gebäude auf dem betroffenen Grundstück- nach außen hin ersichtlich-, endgültig anderen Zwecken zugeführt oder dem Verfall preisgegeben worden wären (vgl. Frenz, Agrarrecht 2002, 213 m. w. H.). Die Nutzung als Wohnung der Übergeber reicht zu einem entsprechenden Nachweis nicht aus, da dies bei einer Hofstelle nach Übergabe in gleicher Weise hätte vereinbart werden können. Auch die sich aus dem Kaufvertrag vom ... 2010 ergebende Renovierungsbedürftigkeit belegt noch nicht einen Verfall des bis 2005 mit einer Grundschuld von 125.000,00 DM belasteten Objektes. Weitere aussagekräftige Tatsachen für ein Ausscheiden aus der landwirtschaftlichen Betriebsplanung, wie es z. B. die steuerliche Behandlung des Anwesens gemäß § 2 GrStG i. V. m. § 13 BewG sein könnten, sind nicht vorgetragen worden und vom Senat nicht von Amts wegen zu ermitteln.

Die Geschäftswertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren folgt aus den §§ 131 Abs. 4, 30 KostO. Der Senat hat den Geschäftswert auf die niedrigste Wertstufe nach der KostO geschätzt, er entspricht dem Aufwand für die Beseitigung des in der Zwischenverfügung aufgezeigten Hindernisses.

Gründe dafür, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, hat der Senat nicht gesehen, da die gesetzlichen Voraussetzungen (§ 78 GBO) hierfür nicht vorliegen. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts die Zulassung.