

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 2ww6_10

letzte Aktualisierung: 19.5.2011

OLG Naumburg, 17.11.2010 - 2 Ww 6/10

GrdstVG §§ 1, 2, 5; AG-GrdstVG (Sachsen-Anhalt) § 1

Grundstück i. S. des GrdstVG ist Grundstück im Rechtssinn; wirtschaftliche Gesichtspunkte irrelevant

Unter Grundstück i.S. des GrdstVG und der AG-GrdstVG (Sachsen-Anhalt) ist das Grundstück im Rechtssinne, d. h. ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes ohne Rücksicht auf die Art seiner Nutzung unter einer besonderen Nummer eingetragen ist, zu verstehen. Wirtschaftliche Gesichtspunkte spielen nach dem AG-GrdstVG (Sachsen-Anhalt) insoweit keine Rolle. (Leitsatz des DNotI)

OBERLANDESGERICHT NAUMBURG



BESCHLUSS

2 Ww 6/10 OLG Naumburg

4 Lw 23/09 AG Stendal

In der Landwirtschaftssache

...

hat der Senat für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Naumburg durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Engel, den Richter am Oberlandesgericht Manshausen und den Richter am Oberlandesgericht Wiedemann sowie den Landwirt Busche und den Landwirt Scheringer nach mündlicher Verhandlung am 17. November 2010 beschlossen:

Auf die sofortige Beschwerde des Landesverwaltungsamts wird der Beschluss des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgerichts – Stendal vom 02.07.2010 teilweise geändert, von Amts wegen berichtigt und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Anträge auf gerichtliche Entscheidung werden zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten beider Instanzen tragen die Antragsteller. Außergerichtliche Kosten erster Instanz werden nicht erstattet; die im Beschwerdeverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten des Landesverwaltungsamts sind von den Antragstellern zu ersetzen.

Gründe

I.

Die Antragsteller, die jeweils landwirtschaftliche Grundstücke von dem Beteiligten zu 4. (F. M.) gekauft haben, begehren die Erteilung von Negativattesten nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) durch die Genehmigungsbehörde.

Mit notariellem Vertrag vom 11.06.2009 (UR-Nr. 827/2009 der Notarin P. G.) erwarb der Antragsteller zu 1. (J. E.), vertreten durch seinen Sohn, den Antragsteller zu 2. (M. E.), von dem Eigentümer F. M. die in der Gemarkung J. gelegenen Flurstücke 158/1 (0,5299 ha), 160 (0,9760 ha) und 290/163 (0,4735 ha) der Flur 7; sämtliche Flurstücke sind im Grundbuch von J. , Blatt 54 verzeichnet, und zwar die beiden zuerst genannten Flurstücke unter der laufenden Nr. 1 und das zuletzt genannte Flurstück unter der laufenden Nr. 11.

Ebenfalls mit notariellem Vertrag vom 11.06.2009 (UR-Nr. 830/2009 der Notarin P. , G.) erwarb die Antragstellerin zu 3. (E. E.), vertreten durch

ihren Sohn, den Antragsteller zu 2. (M. E.), von dem Eigentümer F. M. die in der Gemarkung J. gelegenen Flurstücke 176 (1,1206 ha), 230/0 (0,0020 ha) und 285/161 (0,8547 ha) der Flur 7; auch diese Flurstücke sind im Grundbuch von J. , Blatt 54 verzeichnet, und zwar die beiden zuerst genannten Flurstücke unter der laufenden Nr. 1 und das zuletzt genannte Flurstück unter der laufenden Nr. 8.

Mit weiterem notariellem Vertrag vom 11.06.2009 (UR-Nr. 831/2009 der Notarin P. , G.) erwarb der Antragsteller zu 2. (M. E.) von dem Eigentümer F. M. die in der Gemarkung J. gelegenen Flurstücke 256/175 (0,5470 ha), 263/186 (0,3844 ha), 289/162 (0,3279 ha) und 255/174 (0,5461 ha) der Flur 7; sämtliche Flurstücke sind im Grundbuch von J. , Blatt 54 verzeichnet, und zwar die beiden zuerst genannten Flurstücke unter der laufenden Nr. 1, das dritte Flurstück unter der laufenden Nr. 10 und das vierte Flurstück unter der laufenden Nr. 17.

Die Flurstücke sind jeweils kleiner als zwei Hektar. Gleiches gilt auch für die Größe der mit jedem der Verträge verkauften, im Grundbuch unter einer laufenden Nummer zusammengefassten Flächen. Hingegen weisen die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter der laufenden Nr. 1 verzeichneten Flurstücke aller drei Verträge zusammengenommen eine Größe von 3,3853 ha auf.

Mit gleichlautenden Schreiben vom 11.06.2009 beantragte die beurkundende Notarin für jeden der drei Grundstückskaufverträge beim Kreis S. als Genehmigungsbehörde die Erteilung eines Negativzeugnisses nach § 5 GrdstVG. Der Landkreis lehnte die Anträge jedoch unter dem Datum des 11.08.2009 ab; zwar bedürfe – so der Landkreis – die Veräußerung von Grundstücken, die kleiner als zwei Hektar sind, nach § 1 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz (AG-GrdstVG) grundsätzlich keiner Genehmigung, das Genehmigungserfordernis sei hier aber durch die Veräußerung der Flurstücke in mehreren Verträgen umgangen worden.

Im Hinblick auf die ablehnenden Bescheide des Landkreises, die ihnen jeweils am 12.08.2009 zugestellt worden sind, haben die Antragsteller mit gleichlautenden Schriftsätzen vom 21.08.2009, eingegangen beim Landwirtschaftsgericht am 24.08.2009, Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie haben sich darauf berufen, dass der von ihnen gekaufte Grundbesitz jeweils kleiner als zwei Hektar sei und deshalb keiner Genehmigungspflicht unterliege. Die Behauptung des Landkreises, dass ein Umgehungsgeschäft vorliege, sei durch nichts belegt. Vielmehr hätten drei verschiedene Erwerber jeweils Flächen unterhalb der Mindestgröße erworben.

Das Landwirtschaftsgericht hat durch einen in der mündlichen Verhandlung vom 27.01.2010 verkündeten Beschluss die drei Verfahren zu einem Verfahren zusammengeführt.

Die Antragsteller haben beantragt,

1. die Bescheide des Kreises S. vom 11.08.2009 aufzuheben;
2. die beantragten Negativzeugnisse zu erteilen.

Der Antragsgegner hat beantragt,

die Anträge zurückzuweisen.

Nach Auffassung des Landkreises stellen die im Grundbuch von J. , Blatt 54, unter der laufenden Nr. 1 geführten Flurstücke ein Grundstück im Rechtssinne dar, das mit seiner Größe von 3,3853 ha die Freigrenze des § 1 Abs. 1 AG-GrdstVG überschreite. An der Genehmigungsbedürftigkeit könne auch die künstliche Aufteilung des einheitlichen Veräußerungsvorgangs in drei zeitgleich abgeschlossene Kaufverträge nichts ändern. Denn nach Aktenlage müsse davon ausgegangen werden, dass mit der Splittung der Verträge ein weitergehendes Prüfverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz habe abgewendet bzw. umgangen werden sollen.

Das Landwirtschaftsgericht hat in seinem Beschluss vom 02.07.2010 festgestellt, dass die notariellen Verträge vom 11.06.2009 nur hinsichtlich der Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von J. , Blatt 54, Gemarkung J. , lfd. Nr. 8, Flur 7, Flurstück 285/161, lfd. Nr. 10, Flur 7, Flurstück 189/162 (richtig: 289/162), lfd. Nr. 11, Flur 7, Flurstück 290/163, und lfd. Nr. 17, Flur 7, Flurstück 255/174, nicht der Genehmigung bedürften; hinsichtlich des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von J. , Blatt 54, lfd. Nr. 1 habe „der Kreis S. als Genehmigungsbehörde die Genehmigung zu Recht versagt“.

Bei der Übertragung mehrerer Grundstücke müsse – so das Landwirtschaftsgericht in der Begründung seiner Entscheidung – zwischen denjenigen Grundstücken unterschieden werden, die die Genehmigungsfreigrenze überschritten hätten und deshalb genehmigungspflichtig seien, und denjenigen Grundstücken, für die Genehmigungsfreiheit bestehe. In Sachsen-Anhalt bedürfe die Veräußerung von unbebauten Grundstücken, die kleiner als zwei Hektar sind, nach § 1 Abs. 1 AG-GrdstVG keiner Genehmigung. Dabei verstehe das Grundstück-

verkehrsgesetz, anders als § 4 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG), den Begriff des Grundstücks nicht im wirtschaftlichen, sondern im Rechtssinne.

Die im Grundbuch von J. , Blatt 54, unter den laufenden Nr. 8, 10, 11 und 17 aufgeführten Grundstücke stellen jeweils eigenständige Grundstücke im Rechtssinne dar. Da ihre Größe einzeln unter zwei Hektar liege, könnten sie ohne Genehmigung der Grundstücksverkehrsbehörde wirksam veräußert werden; die Versagung eines Negativattestes sei insofern unberechtigt. Anders verhalte es sich mit den im Grundbuch unter der laufenden Nr. 1 verzeichneten Flurstücken. Bei ihnen handele es sich zwar ebenfalls um ein einheitliches Grundstück im Rechtssinne, seine Größe überschreite aber die Freigrenze von zwei Hektar. An der Genehmigungsbedürftigkeit ändere sich auch dadurch nichts, dass das Grundstück hinsichtlich der Flurstücke auf drei verschiedene notarielle Kaufverträge aufgeteilt worden sei. Denn der zeitgleiche Abschluss der Kaufverträge sowie die Erwerberstellung aus der Familie E. heraus sprächen für eine bewusste und gewollte Umgehung des Grundstückverkehrsgesetzes. Die Antragsteller hätten keine auch nur im Ansatz nachvollziehbare Begründung für die Aufteilung vorgetragen, und eine solche sei auch ansonsten nicht ersichtlich. Für dieses Rechtsgeschäft bestehe daher eine Genehmigungspflicht.

Gegen den dem Kreis S. am 14.07.2010 zugestellten Beschluss hat das Landesverwaltungsamt mit Schriftsatz vom 26.07.2010, der noch am selben Tage beim Oberlandesgericht eingegangen ist, sofortige Beschwerde eingelegt und die Beschwerde mit weiteren Schriftsätzen vom 23.08. sowie 03.11.2010 begründet. Das Landesverwaltungsamt als der Genehmigungsbehörde übergeordnete Behörde (vgl. § 32 Abs. 2 S. 2 LwVG) wendet sich insoweit gegen die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts, als in ihr die Genehmigungsfreiheit der drei Kaufverträge hinsichtlich der weniger als 2 ha großen Grundstücke festgestellt worden ist. Zwar habe – so das Landesverwaltungsamt – das Landwirtschaftsgericht die Aufteilung des im Grundbuch von J. , Blatt 54, unter laufender Nr. 1 eingetragenen Grundstücks auf drei verschiedene notarielle Kaufverträge zu Recht als ein Umgehungsgeschäft gewertet. Diese Erkenntnis müsse jedoch zur Folge haben, dass die Kaufverträge im Ganzen als Umgehungsgeschäfte anzusehen seien und somit der Genehmigungspflicht unterlägen. Eine Einzelbetrachtung hinsichtlich der Genehmigungsbedürftigkeit der veräußerten Grundstücke entspreche demgegenüber weder den Anträgen der Notarin auf Erteilung von Negativzeugnissen für die Kaufverträge noch der gesetzlichen Regelung des Grundstückverkehrsgesetzes; diesem sei die Ausstellung eines Teilzeugnisses für einen Kaufvertrag unbekannt.

Das Landesverwaltungsamt beantragt,

den Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 02.07.2010 aufzuheben und den Antrag des Antragstellers zurückzuweisen.

Die Antragsteller beantragen,

die Beschwerde des Antragsgegners zurückzuweisen.

Die Antragsteller verteidigen die Rechtsauffassung des Landwirtschaftsgerichts, dass die weniger als 2 ha großen Grundstücke (im Rechtssinne) auch dann nicht der Genehmigungspflicht unterlägen, wenn sie – wie hier – jeweils mit einem kleineren Teil eines größeren Grundstücks zusammen veräußert worden seien. Der gegenteilige Standpunkt der Genehmigungsbehörde überdehne den Zweck des Gesetzes.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die sofortige Beschwerde des Landesverwaltungsamts ist gemäß § 32 Abs. 2 S. 2 LwVG statthaft sowie auch im Übrigen zulässig. Sie hat in der Sache Erfolg.

In den angefochtenen drei Bescheiden vom 11.08.2009 hat der Kreis S. als Genehmigungsbehörde zu Recht die Erteilung der beantragten Negativzeugnisse nach § 5 GrdstVG abgelehnt. Diese Ablehnung bezieht sich auf die notariellen Grundstückskaufverträge vom 11.06.2009 (UR-Nr. 827/2009, 830/2009 und 831/2009 der Notarin P. G.) in ihrer Gesamtheit und nicht nur, wie das Landwirtschaftsgericht angenommen hat, auf einzelne in den Verträgen mitverkaufte Grundstücke.

1. Ist zur Veräußerung die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz nicht notwendig, so hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu erteilen (§ 5 GrdstVG). Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks im Sinne des § 1 Abs. 1 GrdstVG und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen grundsätzlich der Genehmigung (§ 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG). Den Ländern ist jedoch das Recht vorbehalten worden zu bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner

Genehmigung bedarf (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG). Von dieser Ermächtigung hat das Land Sachsen-Anhalt Gebrauch gemacht. Nach § 1 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Grundstückverkehrsgesetz (AG-GrdstVG, GVBl. 1995, S. 302) bedarf die Veräußerung von unbebauten Grundstücken, die kleiner als zwei Hektar sind, keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz.

2. Unter Grundstück im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes und der auf Grund des § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG erlassenen Landesbestimmungen ist das Grundstück im Rechtssinne, nicht das im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen (BGH, Beschluss v. 19.12.1967 – Az.: V BLw 24/67 - , BGHZ 49, 145, 146 f.; Netz, GrdstVG, 5. Aufl., Abschn. 4.1.1.1, S. 238). Das Grundstück im Rechtssinne ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes ohne Rücksicht auf die Art seiner Nutzung unter einer besonderen Nummer eingetragen ist (BGH u. Netz, jeweils a.a.O.). Zwar können die Länder im Rahmen der ihnen in § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG eingeräumten Ermächtigung regeln, dass zusätzlich gewissen wirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung getragen sein muss (BGH, a.a.O., S. 148). Das ist in Sachsen-Anhalt jedoch nicht der Fall (Senat, Beschluss v. 07.07.2004 – Az.: 2 Ww 15/04 - , OLGR 2005, 123, 124).

3. Zur Veräußerung des unter der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von J. , Blatt 54 eingetragenen Grundstücks bedürfen die Antragsteller jeweils einer Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Das ergibt sich, für den Senat bindend, aus der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts vom 02.07.2010.

a) Das Landwirtschaftsgericht hat im zweiten Teil seines Beschlusstextes ausgesprochen, dass der Kreis S. hinsichtlich des im Grundbuch von J. , Grundbuchblatt 54, laufende Nr. 1 eingetragenen Grundstücks „die Genehmigung zu Recht versagt“ habe. Diese Formulierung des Tenors ist irreführend und geht über den sachlichen Gehalt der getroffenen Entscheidung hinaus. Denn wie sich aus der Begründung des Beschlusses vom 02.07.2010 ergibt, hat das Landwirtschaftsgericht nicht die Versagung einer Grundstückverkehrsgenehmigung bestätigen wollen – eine solche Entscheidung des Landkreises ist bisher gar nicht ergangen - , sondern es hat lediglich die Ablehnung der Erteilung von Negativzeugnissen im Hinblick auf das genannte Grundstück für berechtigt gehalten, weil der Verkauf von Teilflächen dieses Grundstücks in drei gesonderten Verträgen am 11.06.2009 ein Umgehungsgeschäft darstelle und die Teilflächen daher für die Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit zusammenzurechnen seien. Insofern hat der Senat – ausschließlich - den Tenor des erstinstanzlichen Beschlusses in der Weise berichtigt, dass die Anträge auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen werden.

b) Durch die Zurückweisung der Anträge hinsichtlich des im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragenen Grundstücks sind nur die Antragsteller beschwert. Sie haben jedoch gegen die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts kein Rechtsmittel eingelegt, sondern nur die Berichtigung des Beschlusstextes in dem unter a) dargestellten Sinne beantragt. Damit steht auch für den Senat als Beschwerdegericht bindend fest, dass die Veräußerung des im Grundbuch von J. , Blatt 54, unter der laufenden Nr. 1 eingetragenen Grundstücks dem Genehmigungszwang nach dem Grundstückverkehrsgesetz unterliegt und die Versagung der Negativzeugnisse für die zugrundeliegenden notariellen Verträge jedenfalls in diesem Umfang berechtigt war.

4. Die Genehmigungsbedürftigkeit kann für das jeweilige Rechtsgeschäft grundsätzlich nur einheitlich beantwortet werden. Werden in einem Vertrag mehrere Grundstücke veräußert, die die Genehmigungsfreigrenze teils überschreiten und teils unterschreiten, so löst das die Freigrenze übersteigende Grundstück das Genehmigungserfordernis für das gesamte Geschäft nach § 2 Abs. 1 GrdstVG aus (ebenso OLG Schleswig, Beschluss v. 03.03.2009 – Az.: 3 WLw 20/08 - , Rdn. 42, zitiert nach juris; in einem obiter dictum auch bereits Senat, Beschluss v. 07.07.2004 – Az.: 2 Ww 15/04 - , OLGR 2005, 123, 125; a.A. Netz, a.a.O., Abschn. 4.2.8.2.3, S. 316). Die gegenteilige Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts hat daher keinen Bestand.

a) Die Vorschriften des Grundstückverkehrsgesetzes gestatten ihrem Wortlaut nach keinen eindeutigen Rückschluss auf die Behandlung an sich genehmigungsfreier Grundstücksveräußerungen im Rahmen eines einheitlichen, auch genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte umfassenden Vertrages.

§ 5 GrdstVG, aus dem die Antragsteller ihren Anspruch auf Erteilung eines Negativattestes herleiten, verweist mit dem Erfordernis der Genehmigungsfreiheit auf die grundlegende Norm des § 2 GrdstVG. Nach dessen Absatz 1 bedürfen „die Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber“ der Genehmigung. Vorrangiger Bezugspunkt im Rahmen des Grundstückverkehrsgesetzes ist daher die Veräußerung des Grundstücks, was für eine isolierte Betrachtung des jeweiligen dinglichen (s. Netz, a.a.O., Abschn. 4.2.3.1, S. 269) Übertragungsgeschäfts sprechen könnte. Demgegenüber fehlt im Gesetz aber jede sprachliche Unterscheidung danach, ob die Grundstücksveräußerung im Einzelfall alleiniger Gegenstand des schuldrechtlichen Vertrages (vgl. § 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG) und des Beurkundungsvorganges (vgl. § 2 Abs. 1 S. 3 GrdstVG) oder aber nur einer von mehreren Regelungs- bzw. Beurkundungsgegenständen ist. Die Frage nach einer einheitlichen

oder gesonderten Betrachtungsweise bei der Veräußerung mehrerer Grundstücke lässt sich daher auf diesem Wege nicht eindeutig beantworten.

b) Der Zweck der Festlegung einer Grundstücksmindestgröße für das Genehmigungserfordernis durch den Landesgesetzgeber besteht darin, dass die Verwaltung nicht mit Bagatellfällen belastet werden soll. Zugleich soll auch die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers nicht beeinträchtigt werden, wenn wegen der geringen Größe des betroffenen Grundstücks nicht zu erwarten ist, dass öffentliche Interessen ernsthaft berührt werden. Wenn von mehreren in einem Genehmigungsantrag erfassten Flurstücken jedoch mindestens eines die Mindestgröße von 2 ha besitzt, muss die Veräußerung in jedem Fall gemeldet und genehmigt werden. Ist ein Verkauf aber ohnehin anzuzeigen, weil jedenfalls ein verkauftes Flurstück größer als 2 ha ist, können die Ziele, die mit der Befreiung von der Genehmigungspflicht bei geringer Grundstücksgröße verfolgt werden, schon aus diesem Grund nicht mehr erreicht werden (so Senat, Beschluss v. 07.07.2004 – Az.: 2 Ww 15/04 - , OLG R 2005, 123, 125).

c) Was Gegenstand des Genehmigungsverfahrens nach dem Grundstückverkehrsgesetzes ist, wird durch die Antragstellung bestimmt. Denn für das Genehmigungsverfahren gilt das Antragsprinzip (s. Netz, a.a.O., Abschn. 4.3.1, S. 321). Dabei ist der in § 3 GrdstVG vorgesehene Genehmigungsantrag kein Sachantrag, sondern ein Verfahrensantrag, der nur das Genehmigungsverfahren einleiten soll und die Behörde in den Stand setzt, den Sachverhalt zu prüfen und über die Erteilung oder Versagung der Genehmigung zu entscheiden. Wenn der Antrag hiernach auch nicht auf ein bestimmtes Begehren, z.B. auf Erteilung der Genehmigung, beschränkt werden kann, so darf der Antragsteller doch sein Ansuchen in der Richtung begrenzen, dass er eine Entscheidung nur hinsichtlich einzelner von mehreren in der Urkunde enthaltener Veräußerungsgeschäfte oder nur über einen Teil eines einheitlichen Rechtsgeschäfts begehrt (so ausdrücklich BGH, Beschluss v. 20.02.1968 – Az.: V BLw 33/67 - , RdL 1968, 95, 97). Entsprechendes muss auch für den Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses gemäß § 5 GrdstVG gelten, der dem Ziel dient, eine Vorfrage – nämlich die grundsätzliche Genehmigungsbedürftigkeit des Grundstücksgeschäfts – zu klären.

d) Daraus folgt zugleich, dass über die Genehmigung eines einheitlichen Rechtsgeschäfts im Zweifel auch nur einheitlich entschieden werden, also keine Aufspaltung in einen genehmigungsbedürftigen und einen genehmigungsfreien Teil dieses Rechtsgeschäfts erfolgen kann. Denn die Vertragsparteien haben mit der Aufnahme mehrerer Grundstücksveräußerungen in eine einheitliche Urkunde und mit der Vorlage dieser Urkunde zur Genehmigung bzw. zur Erteilung eines Negativattestes ihren Willen zum Ausdruck gebracht, das Rechts-

geschäft einheitlich zu behandeln, es also entweder insgesamt durchzuführen oder von ihm gänzlich Abstand zu nehmen. Eine solche Betrachtungsweise ist umso mehr geboten, als die konkreten Vertragsbedingungen, insbesondere die Höhe des vereinbarten (Gesamt-)Kaufpreises, sich häufig aus dem Zusammenhang der verschiedenen, in der Urkunde enthaltenen Veräußerungsgeschäfte erklären und insofern einer „Mischkalkulation“ entspringen. In diese privatautonome Entscheidung der Vertragsparteien würde in unzulässiger Weise eingegriffen, wenn die im Rahmen eines einheitlichen Vertrages vorgenommenen Grundstücksveräußerungen zum Teil – wegen Versagung der erforderlichen Genehmigung – unwirksam wären und zum anderen Teil – wegen fehlender Genehmigungsbedürftigkeit – rechtlichen Bestand behielten.

e) Ein vergleichbarer Rechtsgedanke liegt auch § 139 BGB zugrunde. Nach dieser Vorschrift ist, wenn ein Teil eines Rechtsgeschäfts nichtig ist, das ganze Rechtsgeschäft nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Eine unmittelbare Anwendung des § 139 BGB kommt allerdings im vorliegenden Fall nicht in Betracht, weil es hier vorrangig um die Bestimmung des Gegenstandes des grundstückverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und nicht um die Folgen der Unwirksamkeit einzelner Grundstücksveräußerungen innerhalb eines einheitlichen Vertrages geht. Doch dient die Vorschrift des § 139 BGB – als Ausprägung des Grundsatzes der Privatautonomie – dem Zweck zu verhindern, dass den Parteien anstelle des von ihnen gewollten Rechtsgeschäfts ein Geschäft mit anderem Inhalt aufgedrängt wird (vgl. Ellenberger in Palandt, BGB, 70. Aufl., § 139, Rdn. 1; Roth in Staudinger, BGB, §§ 139 – 163, Neubearb. 2010, Rdn. 1 m.w.N.; vgl. auch BGH, Urteil v. 13.03.1986 – Az.: III ZR 114/84 - , NJW 1986, 2576, 2577). Diese gesetzgeberische Erwägung rechtfertigt es in gleicher Weise, auch die Genehmigungsbedürftigkeit – und Genehmigungsfähigkeit – einheitlich für die gesamte der Genehmigungsbehörde eingereichte Vertragsurkunde zu beurteilen, sofern die Parteien nicht eindeutig einen gegenteiligen Willen verlautbart haben. Letzteres ist hier nicht der Fall.

f) Von der – vorstehend erörterten – Frage, worauf sich das Genehmigungserfordernis nach dem Grundstückverkehrsgesetz bezieht, ist der Anknüpfungspunkt für die Prüfung der materiellen Voraussetzungen der Genehmigungserteilung zu unterscheiden. Die Versagung einer Grundstückverkehrsgenehmigung, etwa nach § 9 GrdstVG, kann nur aufgrund von Umständen erfolgen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung eines der 2 ha großen oder größeren Grundstücke stehen. Würde der Landkreis hingegen die Genehmigung des (einheitlichen) Vertrages auch deshalb ablehnen dürfen, weil eine darin enthaltene, an sich genehmigungsfreie Grundstücksveräußerung den Bestimmungen des Grundstückverkehrsgesetzes nicht entspricht, so bedeutete dies einen durch die Rechtsvorschriften nicht mehr

gedeckten – und deshalb unzulässigen – Eingriff in die Vertragsfreiheit der Beteiligten. Das wird im zukünftigen Genehmigungsverfahren, sofern die Antragsteller nunmehr jeweils Anträge auf Erteilung einer Grundstückverkehrsgenehmigung stellen, zu beachten sein.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.

gez. Dr. Engel

Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht

gez. Manshausen

Richter am Oberlandesgericht

gez. Wiedemann

Richter am Oberlandesgericht