

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 7w27_05
letzte Aktualisierung: 02.11.2005

OLG Rostock, 26.07.2005 - 7 W 27/05

GVO § 2 Abs. 1 Nr. 2

Genehmigung nach Grundstücksverkehrsordnung auch erforderlich, wenn Veräußerer das Grundstück im Bodenordnungsverfahren erworben hatte

Oberlandesgericht Rostock

7 W 27/05
2 T 494/04 LG HST

Beschluss

In der Grundbuchsache betreffend das Grundbuch von Z., Blatt, an welcher beteiligt sind:

- 1) T. F.,
- Eigentümer, Veräußerer und Beschwerdeführer -
- 2) Y. F.,
- Eigentümerin, Veräußerin und Beschwerdeführerin -
- 3) A. R.,
- Erwerberin und Beschwerdeführerin -

Verfahrensbevollmächtigter:
Notar

hat der 7. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Rostock durch

den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Jaspersen,
Richter die Richterin am Oberlandesgericht Evermann und
den Richter am Landgericht Wipper

am 26.07.2005 beschlossen:

Die weitere Beschwerde vom 20.01.2005 gegen den Beschluss des Landgerichts Stralsund vom 28.12.2004 wird zurückgewiesen.

Beschwerdewert: 76.693,78 EUR.

Gründe:

Die gemäß §§ 78, 80 Abs. 1 GBO zulässige weitere Beschwerde hat keinen Erfolg. Die angefochtene Entscheidung beruht nicht auf einer Rechtsverletzung. Eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung für die Eigentumsumschreibung aufgrund Grundstückskaufvertrages ist auch dann erforderlich, wenn die Veräußerer das Grundstück im Wege eines Bodenordnungsverfahrens erworben hatten.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer haben weder das Grundbuchamt noch das Landgericht den Regelungsgehalt der GVO verkannt. Alleiniger Zweck der GVO in der seit der Wiedervereinigung gültigen Fassung ist der Schutz des Restitutionsberechtigten gegenüber Verfügungen des derzeit Berechtigten, die seinen Restitutionsanspruch beeinträchtigen könnten (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Auflg., Rdn. 4227, 4234 m.w.N.). Rechtsgeschäftliche Übertragungsakte sind daher grundstücksverkehrsgenehmigungspflichtig; dies trifft auf den notariellen Kaufvertrag vom 02.05.2001 und die hierin erklärte Auflassung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GVO zu.

Abweichend hiervon entfällt eine Genehmigungspflicht gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 GVO dann, wenn der Veräußerer im Grundbuch eingetragen wurde

- aufgrund einer nach dem 28.09.1990 erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung (ausgenommen die seltenen Fälle der erlaubten Veräußerung nach § 3 c VermG)
- oder aufgrund einer Investitionsbescheinigung nach dem aufgehobenen Bundesinvestitionsgesetz
- oder aufgrund einer Entscheidung nach dem ebenfalls aufgehobenen § 3 a VermG
- oder aufgrund eines Investitionsvorrangbescheides nach dem Investitionsgesetz
- oder aufgrund eines gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genehmigungsfreien Erwerbs (z. B. dann, wenn der Rechtserwerb des Voreigentümers des Veräußerers bereits nach der GVO genehmigt wurde).

Genehmigungsfrei ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 GVO damit der sogenannte Zweiterwerb.

Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer im Grundbuch eingetragen aufgrund im Bodenordnungsverfahren Z. erfolgten Eigentumsübergangs durch Ausführungsanordnung vom 04.08.1999 des Amtes für Landwirtschaft. Genehmigungsfreiheit aufgrund der gesetzlichen Ausnahmetatbestände ist daher nicht gegeben. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist auch nicht jede aufgrund Hoheitsakt erfolgte Grundbucheintragung geeignet, über den Wortlaut des Gesetzes hinaus eine Genehmigungsfreiheit zu begründen. Für den Bereich der Investitionsbescheinigungen und Investitionsvorrangbescheide beruht die Genehmigungsfreiheit des Rechtserwerbs des Veräußerers darauf, dass ein Genehmigungsbedarf im Sinne eines Schutzes von Anmeldern nach § 30 VermG im Hinblick auf das an den Verfügungsberechtigten über ein Grundstück gerichtete Gebot zur Unterlassung bestimmter Rechtsgeschäfte in § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG nicht mehr besteht (vgl. Zimmermann in Rädler/Rauppach, Vermögen in der ehemaligen DDR, Teil 3 E I Rdn. 10 zu § 2 GVO). Soweit die Eintragung aufgrund eines Bescheides des Amtes oder Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen erfolgt, sind vermögensrechtliche Ansprüche gerade Gegenstand jenes Verfahrens gewesen. Rückübertragungsansprüche sind auch im Falle des § 2 Abs. 2 Nr. 3 GVO nicht denkbar.

Dies gilt indes nicht für die nach Bodenneuordnung erfolgte Zuteilung bestimmter Grundstücksflächen. Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz enthält zum einen kein § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG entsprechendes Unterlassungsgebot; zum anderen ergibt sich bereits aus der Ausführungsbestimmung des § 70 Abs. 1 Landwirtschaftsanpassungsgesetz, dass Umwandlungen nach diesem Gesetz Ansprüche auf Restitution nicht berühren.

Eine Kostenentscheidung ist nicht geboten, § 131 Abs. 1 Satz 1 KostO; dies gilt auch für die Auslagenentscheidung, § 13 a FGG, weil es sich um ein gegnerloses Beschwerdeverfahren handelt.

Dr. Jaspersen

Evermann

Wipper