

letzte Aktualisierung: 13.1.2025

OLG Frankfurt a. M., Beschl. v. 1.7.2024 – 20 W 91/24

GrdstVG § 7 Abs. 3; GBO § 53

Genehmigung nach GrdstVG; Jahresfrist; Wirksamkeit einer Grundbucheintragung trotz Nichterteilung der Genehmigung; Genehmigungsfiktion

Eine mindestens ein Jahr lang bestehende Grundbucheintragung macht ein bis dahin mangels Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksames Rechtsgeschäft voll wirksam, § 7 Abs. 3 GrdstVG. Mit Eintritt dieser Wirkung ist das Grundbuch nicht mehr unrichtig. Die Eintragung eines Amtswiderspruchs wegen Nichterteilung der Genehmigung gemäß den §§ 1, 2 GrdstVG auf Anregung eines Dritten kommt nicht mehr in Betracht.

Gericht:	OLG Frankfurt 20. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	01.07.2024
Aktenzeichen:	20 W 91/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2024:0701.20W91.24.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 7 Abs 3 GrdstVG, § 53 GBO

Eintragung eines Amtswiderspruchs nach Ablauf der Jahresfrist nach § 7 Abs. 3 GrdstVG

Leitsatz

Eine mindestens ein Jahr lang bestehende Grundbucheintragung macht ein bis dahin mangels Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksames Rechtsgeschäft voll wirksam, § 7 Abs. 3 GrdstVG. Mit Eintritt dieser Wirkung ist das Grundbuch nicht mehr unrichtig. Die Eintragung eines Amtswiderspruchs wegen Nichterteilung der Genehmigung gemäß den §§ 1, 2 GrdstVG auf Anregung eines Dritten kommt nicht mehr in Betracht.

Anmerkung

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Das erstinstanzliche Aktenzeichen wird aus den Gründen des Persönlichkeitsschutzes nicht mitgeteilt.

☐ Verfahrensgang

vorgehend AG Bad Homburg, 3. Mai 2024, ..., Beschluss

Tenor

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 220.000,-- EUR.

Gründe

I.

Im Grundbuch von Stadt1, Blatt ..., war im Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 36, ein Grundstück in der Gemarkung Stadt1, Flur ..., Flurstück ..., „Gebäude und Freifläche X“, mit einer Größe von 4.592 m² eingetragen. Als Eigentümer war seinerzeit Y eingetragen.

Mit Schreiben vom 10.11.2021 hat Notar Z, Stadt1, seine notarielle Urkunde vom 30.09.2021, UR-Nr. ..., zum betroffenen Grundbuch eingereicht. Ausweislich dieser notariellen Urkunde (Bl. 3/3 ff. d. A.), auf deren Einzelheiten Bezug genommen wird, sollte dieses Grundstück aufgeteilt werden. Y hat sodann ausweislich dieser Urkunde das noch zu vermessende neue Grundstück Flur ..., Flurstück ..., mit einer Größe von 978 m² seiner Tochter Q im

Wege der gemischten Schenkung überlassen. Die Vertragsbeteiligten haben insoweit die Auflassung erklärt und die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Notar Z hat im genannten Schreiben an das Grundbuchamt unter anderem eine Anlage zur Fortführungsmitteilung Nr. 12/2021 des Amts für Bodenmanagement Stadt2 (Bl. 3/16 ff. d. A.) eingereicht und unter anderem die Wahrung der Fortführungsmitteilung, die Eintragung der neu vermessenen Grundstücke sowie die Eigentumsumschreibung beantragt. Am 26.11.2021 ist das bezeichnete neue Grundstück von Blatt ... auf das hier betroffene Grundbuch übertragen und im Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3, mit der Bezeichnung "Gebäude- und Freifläche X" eingetragen worden. Am gleichen Tag ist Q dort aufgrund der Auflassung vom 30.09.2021 als Eigentümerin eingetragen worden.

Mit Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten vom 24.04.2024 (Bl. 3/34 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten ebenfalls Bezug genommen wird, hat dieser mitgeteilt, dass bei Überprüfung der Grundakten aufgefallen sei, dass in den Grundbuchblättern ... und ... ein Eigentumsübergang im Wege des Kaufvertrags zwischen Y und Q umgesetzt worden sei, ohne dass die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vorgelegen habe. Bereits im Jahre 1998 sei unter Beteiligung des Kreis1, Kreisausschuss, Amt für den ländlichen Raum, sowie nochmals im Jahre 2018 unter Beteiligung des damaligen Amtsleiters versucht worden, das Grundstück aus dem landwirtschaftlichen Betrieb herauszulösen, was seinerzeit durch den Kreis1, Amt für den ländlichen Raum, versagt worden sei. Im Jahr 2021 sei dann der Übergabevertrag vollzogen worden, ohne dass das Amt für ländlichen Raum beteiligt worden sei. Der Amtsleiter des Amts für den ländlichen Raum des Kreisausschusses des Kreis1 habe auf telefonisches Befragen mitgeteilt, dass seine Behörde zu dem Vorgang nicht konsultiert worden sei. Der Verfahrensbevollmächtigte hat für den Beschwerdeführer in jenem Schreiben an das Grundbuchamt sofortige Beschwerde gegen die Eigentumsumschreibung eingelegt. Die Aktivlegitimation des Beschwerdeführers ergebe sich aus der Erbenstellung nach dem zwischenzeitlich verstorbenen Y. Ein Erbschein sei bislang noch nicht beantragt; ein entsprechendes Verfahren werde jedoch betrieben. Der Verfahrensbevollmächtigte hat namens des Beschwerdeführers beantragt, den Vollzug der Eigentumsübertragung rückabzuwickeln.

Der Kreis1 - Der Kreisausschuss -, Fachbereich ländlicher Raum, hat mit Schreiben an das Grundbuchamt vom 25.04.2024 (Bl. 3/36 d. A.) mitgeteilt, dass es bei einer Übertragung gemäß § 9 GrdstVG einer Genehmigung bedürfe, die nicht vorliege. Es ist angefragt worden, auf welcher Basis die Veräußerung der Hofstelle erfolgt sei.

Das Grundbuchamt hat ausweislich seines Beschlusses vom 03.05.2024 (Bl. 3/38 ff. d. A.) die sofortige Beschwerde als Beschwerde gemäß § 71 Abs. 2 GBO mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO ausgelegt, der es nicht abgeholfen hat. Es hat sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs nicht vorliegen würden. Das Grundbuchamt habe keine Grundbucheintragung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen, so dass die Eintragung eines Amtswiderspruchs ausscheide. Auf Grundlage des vorgelegten Vertrages vom 30.09.2021 und des Inhalts des Grundbuchs sei für das Grundbuchamt kein Vorgang erkennbar bzw. erkennbar gewesen, welcher in den Bereich des Grundstücksverkehrsgesetzes falle. Es hätten keine konkreten Zweifel über das Bestehen einer Genehmigungsfreiheit bestanden. Auch die Genehmigungsbehörde habe bislang nicht gemäß § 7 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG ersucht, dass das Grundbuchamt einen Widerspruch im Grundbuch eintragen solle. Unabhängig davon seien die Eintragungen aber schon vor mehr als drei Jahren vorgenommen worden, wonach ein mögliches genehmigungsbedürftiges und nicht genehmigtes Rechtsgeschäft nun als genehmigt gelte. Nach Ablauf der Jahresfrist sei das Grundbuch gemäß § 7 Abs. 3 GrdstVG materiell richtig.

Nach Vorlage der Akte an den Senat hat der Beschwerdeführer auf eine Verfügung des Senats vom 22.05.2024 (Bl. 3/42 ff. d. A.) mit Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten vom 04.06.2024 (Bl. 3/44 ff. d. A.) ergänzend zur Beschwerde Stellung genommen. Auch hierauf wird verwiesen.

II.

Die Beschwerde ist mit dem Grundbuchamt gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO nur mit dem eingeschränkten Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO statthaft, da es sich bei der hier gegenständlichen Eigentümereintragung um eine inhaltlich zulässige Eintragung handelt, an welche sich ein gutgläubiger Erwerb anschließen kann. Ihrem Inhalt nach unzulässig sind nur Eintragungen, die Rechte mit einem Inhalt oder in einer Ausgestaltung verlaublichen, wie sie aus Rechtsgründen nach dem sachlichen Regelungsgehalt der Eintragung nicht bestehen können. Dies ist hier nicht der Fall. Da davon ausgegangen werden muss, dass der Beschwerdeführer sein Rechtsmittel mit dem allein zulässigen Inhalt einlegen wollte, ist dieses zu seinen Gunsten im oben beschriebenen eingeschränkten Umfang zu verstehen. Der diesbezüglichen Verfügung des Senats vom 22.05.2024 ist der Beschwerdeführer denn auch nicht entgegengetreten.

Der Senat unterstellt die Beschwerdeberechtigung des Beschwerdeführers. Zur Einlegung der Beschwerde betreffend die Eintragung eines Amtswiderspruchs

ist allerdings nur derjenige berechtigt, der, falls die Eintragung in dem behaupteten Sinne unrichtig wäre, in seiner Rechtsstellung beeinträchtigt wäre und deshalb nach § 894 BGB einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs hätte, denn durch die Eintragung des Amtswiderspruchs soll der Gefahr eines Rechtsverlusts - insbesondere durch gutgläubigen Erwerb - begegnet werden. Schon nach dem Wortlaut des § 894 BGB kann Berichtigung des Grundbuchs nur derjenige verlangen, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist (vgl. Senat, Beschluss vom 19.04.2011, 20 W 232/08, zitiert nach juris). Der Beschwerdeführer hat allerdings derzeit nicht schlüssig dargelegt (vgl. zu diesem Erfordernis Demharter, GBO, 33. Aufl., § 71 Rz. 62 m. w. N.), aus welchen Erwägungen heraus er als (Allein-?) Erbe des vorigen Grundstückseigentümers Y und damit als dessen Rechtsnachfolger in Betracht kommt.

Darauf kommt es jedoch deshalb nicht entscheidend an, weil die Beschwerde jedenfalls in der Sache keinen Erfolg hat.

Die Eintragung eines Amtswiderspruchs gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO setzt voraus, dass das Grundbuchamt die Eintragung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen hat und dadurch das Grundbuch unrichtig geworden ist. Die Gesetzesverletzung muss feststehen, die Unrichtigkeit hingegen nur glaubhaft sein. Notwendig für die Eintragung des Widerspruchs ist weiter, dass im Zeitpunkt seiner Eintragung die Unrichtigkeit noch fortbesteht (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 30.11.2017, 20 W 288/17, und FGPrax 2021, 65, je zitiert nach juris; vgl. auch BeckOK GBO/Holzer, Stand: 03.06.2024, § 53 Rzn. 25 ff. m. w. N.).

Hier kann offenbleiben, ob die beanstandete Eintragung vom 26.11.2021 durch das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen wurde. Jedenfalls ist nicht glaubhaft gemacht, dass im Hinblick auf diese Eintragung das Grundbuch derzeit noch unrichtig wäre.

Der Beschwerdeführer stützt die von ihm behauptete Grundbuchunrichtigkeit der Sache nach auf den Umstand, dass der Grundbucheintragung eine rechtsgeschäftliche Veräußerung eines landwirtschaftlichen und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücks zugrunde lag, die gemäß §§ 1, 2 GrdstVG der Genehmigung bedürftig wäre. Aufgrund einer genehmigungsbedürftigen

Veräußerung darf eine Rechtsänderung in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird oder wenn - im Zweifelsfalle - durch eine Entscheidung der Genehmigungsbehörde festgestellt ist, dass Genehmigung nicht erforderlich ist, §§ 5, 7 Abs. 1 GrdstVG (vgl. dazu Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rz. 4020). Eine solche Genehmigung bzw. ein solches Negativzeugnis liegen jedenfalls nicht vor.

Zu Recht hat das Grundbuchamt aber im Nichtabhilfebeschluss auf § 7 Abs. 3 GrdstVG verwiesen. Besteht danach die auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommene Eintragung einer Rechtsänderung ein Jahr, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, es sei denn, dass vor Ablauf dieser Frist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs oder ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt worden ist.

Ungeachtet der Frage, ob es sich hier überhaupt um eine genehmigungsbedürftige Veräußerung handelte, liegen jedenfalls diese Voraussetzungen hier vor. Wie gesagt stammt die beanstandete Grundbucheintragung vom 26.11.2021. Die Jahresfrist ist lange abgelaufen. Einer der gesetzlich geregelten Ausnahmefälle ist nicht gegeben. Eine mindestens ein Jahr lang bestehende Grundbucheintragung macht - wie hier - das bis dahin mangels Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksame Rechtsgeschäft voll wirksam (Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 4020). Mit Eintritt dieser Wirkung ist das Grundbuch - wie das Grundbuchamt zu Recht angenommen hat - nicht mehr unrichtig (Schreiber/Ruge/ Müller, Handbuch Immobilienrecht, 4. Aufl., Kap. 7 Rz. 166).

Bei dem Genehmigungserfordernis handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkung, die dem öffentlichen Interesse - Verbesserung und Kontrolle der Agrarstruktur - dient. Auf die durch die Kontrollmöglichkeit im Genehmigungsverfahren geschaffene Einflussnahme des Staates wird aus Gründen der Rechtssicherheit im Privatrechtsverkehr unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 3 GrdstVG verzichtet (vgl. BGH NJW-RR 2014, 1112; NJW 1981, 1957, je zitiert nach juris; Netz, GrdstVG, 9. Aufl., Rz. 1817). Die Genehmigungsfiktion des § 7 Abs. 3 GrdstVG gilt sogar bei der Beurkundung eines falschen Kaufpreises, wenn die Vertragspartner absichtlich für den wirklich gewollten Vertrag keine Genehmigung eingeholt haben (BGH NJW 1981, 1957; BGHZ 233, 239, dort Tz. 33, zitiert nach juris Staudinger/Heinze, BGB, Neub. 2018, Vorbem zu § 873 Rz. 74; Meikel/Grziwotz, GBO, 12. Aufl., Einl F Rz. 115; Netz, a.a.O., Rz. 1820). Ein derartiger oder vergleichbarer Sachverhalt ist hier aber auch nicht vorgetragen und schon gar nicht glaubhaft gemacht. Gerügt wird lediglich ein Rechtsverstoß des Grundbuchamts.

Dass der Beschwerdeführer die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen hat, ergibt sich bereits aus der Anwendung der gesetzlichen Vorschriften, §§ 22, 25 GNotKG, so dass es eines ausdrücklichen Ausspruchs nicht bedarf.

Die Festsetzung des Beschwerdewerts beruht auf den §§ 61 Abs. 1, 46 GNotKG, wobei der Senat für die Bestimmung des Grundstückswerts die Angabe im notariellen Vertrag vom 30.09.2021 zugrunde gelegt hat.

Die Rechtsbeschwerde gegen diesen Beschluss ist nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind, § 78 GBO. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben, da gesetzlich nicht vorgesehen.

