

1. 1. Wie lange sind die Parteien an eine Vereinbarung, die nach der Bundesratsverordnung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) der Genehmigung bedarf, gebunden?
2. Wie ist in Preußen die Entscheidung der zur Erteilung der Genehmigung zuständigen Behörde den Beteiligten bekannt zu machen?
3. Kann diese Behörde die Genehmigung noch erteilen, nachdem sie sie versagt hatte?

V. Zivilsenat. Urtr. v. 16. Februar 1921 i. S. F. (Wetl.) w. D. (Rl.).  
V 392/20.

I. Landgericht Hagen. — II. Oberlandesgericht Hamm.

Durch die notariellen Verträge vom 31. Dezember 1918 und 17. Januar 1919 verkaufte der Beklagte an den Kläger die darin bezeichneten Parzellen in der Größe von 55 bis 60 Morgen. Die Auflassung sollte am 15. September 1919 erfolgen. Am 18. Januar 1919 suchte der Kläger die Genehmigung zur Auflassung bei dem Landratsamte nach. Der Landrat erwiderte ihm jedoch am 4. März 1919, er beabsichtige, ihm die Erlaubnis nicht zu erteilen, da der Kläger die Landwirtschaft bisher im Hauptberufe nicht ausgeübt habe; bevor er ihm jedoch einen ablehnenden Bescheid erteile, stelle er ihm nochmalige Äußerung bis zum 20. März anheim. Nachdem der Kläger am 21. März persönlich mit dem Landrate verhandelt hatte, erließ dieser an demselben Tag einen schriftlichen Bescheid an ihn, daß er nach wie vor davon absehen müsse, ihm die Genehmigung zur Auflassung zu erteilen. Auf erneuten Antrag des Klägers vom 23. April 1919 wurde diesem alsdann aber am 10. Mai 1919 vom Landrate die Genehmigung zur Auflassung unter der Auflage erteilt, daß er das Gut sofort dem Landwirte S. auf 10 Jahre verpachte oder an diesen zu den Selbsterwerbsbedingungen verkaufe. Der Beklagte hält die nachträgliche Genehmigung für unzulässig, da die Verträge bereits durch die vorher stattgefundene Ablehnung der Genehmigung hinfällig geworden seien. Der Kläger erachtet dagegen den Beklagten an die

Verträge noch für gebunden und hat deshalb Klage auf Feststellung des Bestehens der notariellen Verträge vom 31. Dezember 1918 und 17. Januar 1919 erhoben und die Verurteilung des Beklagten zur Auflassung und Übergabe der verkauften Grundstücke sowie zur Grenzvermessung verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht ihr dagegen entsprochen.

Die Revision des Beklagten ist zurückgewiesen worden aus folgenden Gründen:

Der Berufungsrichter hält die nach der Bekanntmachung des Reichskanzlers über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 erforderliche Genehmigung zu den Kaufverträgen und zur Auflassung durch die Verfügung des Landrats vom 10. Mai 1919 für erbracht. Die Auflassung des Beklagten, daß der Landrat zur nachträglichen Erteilung der Genehmigung überhaupt nicht mehr befugt gewesen sei, weil er die Genehmigung bereits am 21. März 1919 versagt habe, dieser Bescheid rechtskräftig geworden und damit der Vertrag hinfällig geworden sei, erachtet der Berufungsrichter nicht für zutreffend. Denn der Bescheid vom 21. März 1919 sei nur ein Zwischenbescheid gewesen; der Landrat setze darin den Kläger davon in Kenntnis, daß er auch nach den vom Kläger auf das Schreiben vom 4. März 1919 abgegebenen Erklärungen nach wie vor davon absehen müsse, ihm die Genehmigung zur Auflassung zu erteilen. Eine förmliche Zustellung dieses Bescheides sei auch nicht erfolgt, so daß die Beschwerdefrist des § 5 nicht in Lauf gesetzt sei. Solange aber keine endgültige Versagung der Genehmigung erfolgt war, habe der Kläger die gegen deren Erteilung vorliegenden Bedenken beseitigen und die Genehmigung noch beschaffen können.

Die Revision rügt Verletzung des materiellen Rechtes, insbesondere der §§ 108 Abs. 2, 133, 157 BGB., und Verletzung der Rechtsgrundsätze über die Auslegung und Zustellung von Verwaltungsentscheidungen. Die Auslegung des Berufungsgerichts, wonach der Landrat das Gesuch um Genehmigung gewissermaßen zur Zeit oder angebrachtermaßen abgewiesen habe, sei unrichtig. Der Landrat habe keinen Zwischenbescheid gegeben, sondern die nachgesuchte Genehmigung verweigert. Hiervon hätte er nicht wieder abgehen können. Ein solcher Vertrag, welcher der Genehmigung bedürfe, könne nicht auf lange Zeit in der Schwebe gehalten werden; § 108 Abs. 2 BGB. sei hier entsprechend anwendbar. Eine Zustellung des Beschlusses sei in der Verordnung vom 15. März 1918 überhaupt nicht vorgeschrieben; jedenfalls genüge die Zustellung an den Käufer. Der Beklagte habe durch die Erkundigung bei dem Amtmann Kenntnis von dem Bescheide des Landrats erhalten; er habe hierauf dem Gegner sofort erklärt, daß er sich an den Verkauf nicht gebunden erachte.

Die Angriffe der Revision konnten nicht für durchgreifend erachtet werden. Allerdings tritt durch das in der Verordnung vom 15. März 1918 aufgestellte Erfordernis der behördlichen Genehmigung der Veräußerungsgeschäfte und der Auflassung bei Grundstücken über 5 ha zunächst ein Schwebezustand ein; erst mit der Erteilung der Genehmigung oder mit ihrer Verjagung wird über die Wirksamkeit des Geschäfts entschieden. Da gegen die Verjagung jedem Teile binnen zwei Wochen nach der Bekanntmachung die Beschwerde zusteht, so wird die Frage der Wirksamkeit des Geschäfts im Falle der Verjagung der Genehmigung erst mit dem Ablaufe der Beschwerdefrist oder mit dem Erlaße der endgültigen Entscheidung in der Beschwerdeinstanz gelöst. Bis dahin sind aber die Vertragsparteien an das Geschäft gebunden; erst mit der endgültigen Verjagung der Genehmigung werden die Vertragsteile von ihren Verpflichtungen frei. Für die entsprechende Anwendung des § 108 BWB. ist weder Raum noch Bedürfnis vorhanden, da jeder Vertragsteil die Genehmigung nachsuchen und damit die Entscheidung über die Wirksamkeit des Geschäfts herbeiführen kann. Nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils war nun die erste Verfügung des Landrats vom 4. März 1919 noch keine Verjagung der Genehmigung, da die Erteilung des ablehnenden Bescheides auf den Antrag des Klägers vom 18. Januar 1919 betreffend die Genehmigung zur Auflassung darin noch ausdrücklich vorbehalten und dem Kläger zunächst Gelegenheit gegeben wurde, sich inzwischen zu äußern. Aber auch die Verfügung des Landrats vom 21. März 1919 hat das Berufungsgericht lediglich als einen Zwischenbescheid angesehen. Es entnimmt dies zunächst aus dem Inhalte der Verfügung, in welcher der Landrat auf die inzwischen erfolgte Gegenäußerung des Klägers Bezug nimmt und erklärt, daß er „nach wie vor davon absehen muß“, ihm die Genehmigung zur Auflassung zu erteilen. Nach der Auflassung des Berufungsgerichts hat der Landrat die Verhandlungen über die Genehmigung hiermit noch nicht als abgeschlossen betrachtet und noch keinen endgültigen Bescheid erteilen wollen, wie auch aus seinem Schreiben vom 15. Mai 1919 an den Rechtsanwalt H. hervorgehe. Auch daraus, daß der Landrat den Bescheid vom 21. März 1919 dem Beklagten überhaupt nicht, dem Kläger nicht förmlich habe zustellen lassen, folgert der Berufungsrichter, daß der Landrat damals noch nicht endgültig über die Genehmigung entschieden, sondern wiederum nur einen Zwischenbescheid erlassen habe.

Der Revision ist zuzugeben, daß gegen diese letztere Auffassung gewichtige Bedenken sprechen. Zunächst ist der Revision darin beizutreten, daß, da es sich hier um die Feststellung der Bedeutung und der Tragweite der Entscheidung einer Verwaltungsbehörde handelt, dem Revisionsgericht eine freie Nachprüfung der Auslegung des Verfüga-

richters zusteht (vgl. RÖB. Bd. 91 S. 27, Bd. 92 S. 114, 117, Bd. 67 S. 380 und RÖ. 9. Dezember 1920, VI 433/20). Diese Prüfung muß zu einem abweichenden Ergebnis führen. In dem Schreiben vom 4. März 1919 spricht der Landrat allerdings nur von seiner Absicht, die Genehmigung nicht zu erteilen, und gibt dem Kläger Gelegenheit zur Äußerung, bevor der ablehnende Bescheid erginge. Nachdem diese Äußerung aber erfolgt war und das Bedenken, daß der Kläger nicht von Beruf Landwirt sei, nicht beseitigt war, stand der Erteilung des ablehnenden Bescheides nichts mehr im Wege. Der Inhalt des Schreibens vom 21. März 1919, in welchem der Landrat erklärt, nach wie vor davon absehen zu müssen, dem Kläger die Genehmigung zur Auflassung zu erteilen, läßt auch nicht erkennen, daß die Sache damit nicht endgültig erledigt sein sollte. Insbesondere spricht aber auch die Erteilung einer Abschrift des Bescheides an den Amtmann in M. dafür, daß es sich um einen endgültigen Bescheid handelte. Hierauf deutet auch die Schlußverfügung vom 21. März 1919 unter Nr. 4 in den Landratsakten hin, welche „B. d. A.“ (zu den Akten) lautet, also die Angelegenheit abschließt, während in der Verfügung vom 4. März 1919 eine Wiedervorlegung der Akten zum 20. März 1919 angeordnet war. Endlich ist auch zu beachten, daß die Erteilung der Genehmigung am 10. Mai 1919 nicht auf den ursprünglichen Antrag vom 18. Januar 1919 ergangen, sondern ausdrücklich auf das neue Gesuch vom 23. April 1919 erfolgt ist.

Indes auch wenn mit der Revision anzunehmen ist, daß der Landrat durch die Verfügung vom 21. März 1919 die Genehmigung zur Auflassung endgültig versagen wollte, kann dies der Revision nicht zum Erfolge verhelfen. Denn keinesfalls ist eine Bekanntmachung dieser Entscheidung an den Beklagten erfolgt. Ihm gegenüber ist also die Beschwerdefrist des § 5 der BRRD. v. 15. März 1918 noch nicht in Lauf gesetzt. Aber auch dem Kläger gegenüber ist dies nicht der Fall. Ihm ist zwar die Verfügung des Landrats vom 21. März 1919 mitgeteilt, sie ist ihm aber nicht förmlich zugestellt worden. Über die Art der Bekanntmachung der Entscheidung ist in § 5 keine Bestimmung getroffen. Die Verordnung verweist jedoch in § 8 auf die von den Landeszentralbehörden zu erlassenden Ausführungsbestimmungen. In den für die Ausführung der Verordnung vom Staatskommissar für Volksernährung und den zuständigen Ministern am 27. März 1918 (MBl. der landw. Verwaltung S. 109; Schlegelberger, Kriegsbuch Bd. 8 S. 131) aufgestellten Grundrissen ist zu § 5 der BRRD. bestimmt, daß, wenn die Genehmigung versagt wird, der Antragsteller und sein Vertragsgegner hiervon unter Angabe der Gründe schriftlich zu benachrichtigen und über ihr Beschwerderecht zu belehren sind. Diese Benachrichtigungen

sind ihnen zuzustellen. Wenn diese Zustellungsvorschrift sich auch nicht in den auf Grund des § 8 der BRD. erlassenen Ausführungsbestimmungen vom 16. März 1918 (SMBL. S. 69), sondern in den von den zuständigen Ministerien aufgestellten Grundsätzen für die Ausführung der Verordnung findet, so kann dies doch keinen Unterschied begründen. Nähere Bestimmungen über die Art der Zustellung sind allerdings in jenen Grundsätzen nicht enthalten. Wenn die Zustellung in Verwaltungsangelegenheiten, soweit nicht besondere Vorschriften ergangen sind, im allgemeinen auch formlos ausgeführt werden mögen (v. Brauchitsch, Ges. über die allg. Landesverwaltung, 21. Auflage, § 51 Anm. 86), so wird jedenfalls bei Zustellungen, mit denen der Lauf einer Beschwerdefrist beginnt, der Zeitpunkt der Mitteilung oder Aushändigung der Verfügung urkundlich festzustellen sein. Es kommt aber hierauf nicht an; denn da in den Ausführungsgrundsätzen auch eine Belehrung über das Beschwerderecht bei der Bekanntmachung der Verfassung der Genehmigung angeordnet ist, so hätte hier auch noch diese Belehrung erfolgen müssen. Die Zustellung eines Bescheides ohne richtige Rechtsbelehrung eröffnet aber die Frist überhaupt nicht und läßt den Bescheid nicht in Rechtskraft übergehen (vgl. Friedrichs, Landesverwaltungsgesetz § 64 S. 139, Entsch. OBG. Bd. 50 S. 292). Hiernach ist also der hilfsweise angestellten Erwägung des Berufungsrichters beizutreten, daß eine ordnungsmäßige Bekanntmachung des Bescheides nicht erfolgt und deswegen die Beschwerdefrist noch nicht in Lauf gesetzt war. Eine Verletzung der Grundsätze über die Zustellung von Verwaltungsentscheidungen, welche die Revision rügt, kann hierin um so weniger gefunden werden, als schon in § 52 Landesverwaltungsgesetz vom 30. Juli 1883 bestimmt war, daß die Fristen für die Anbringung der Beschwerde, sofern die Gesetze nichts anderes vorschreiben, mit der Zustellung beginnen. Solange aber die Entscheidung des Landrats, durch welche die Genehmigung zur Auflassung versagt wurde, nicht rechtskräftig geworden war, blieben die Parteien an den Vertrag gebunden. Der Beklagte war daher nicht berechtigt, sich von dem Vertrage loszusagen, weil durch die Verfügung des Landrats vom 21. März 1919 die Genehmigung versagt worden war.

Diese Rechtslage würde nun allerdings noch nicht das auf Erfüllung des Kaufvertrags und auf Feststellung seines Bestehens gerichtete Klagebegehren rechtfertigen; hierzu bedürfte es vielmehr noch der Erteilung der Genehmigung. Es entsteht daher die weitere Frage, ob der Landrat trotz des ablehnenden Bescheides vom 21. März 1919 die Genehmigung nachträglich noch erteilen durfte. Ob der Landrat, wenn er einen ablehnenden Bescheid erlassen und ordnungsmäßig bekannt gemacht hat, so daß die Beschwerdefrist des § 5 BRD. in Lauf gesetzt ist, seine Entscheidung noch abändern und auf einen neuen

Antrag die Genehmigung erteilen kann, bedarf hier nicht der Entscheidung. Jedenfalls erscheint aber der Landrat hierzu berechtigt, solange er, wie hier, seinen ablehnenden Bescheid den Beteiligten überhaupt noch nicht oder nicht im Wege der förmlichen Zustellung bekannt gemacht hat. Denn bis dahin ist der Bescheid nach außen noch nicht mit amtlicher Wirksamkeit kundgegeben. Den Beteiligten sind aus der ihnen amtlich noch nicht in der vorgeschriebenen Weise eröffneten Entscheidung noch keinerlei Rechte erwachsen. Die Verwaltungsbehörde muß deshalb für berechtigt erachtet werden, ihre nach außen noch nicht amtlich in die Erscheinung getretene Verfügung zurückzunehmen oder abzuändern und den Beteiligten eine neue Verfügung zugehen zu lassen. Der Landrat war bei der gegebenen Sachlage daher noch befugt, auf den erneuten Antrag des Klägers die Genehmigung schlechthin oder unter Auflagen zu erteilen. Da eine solche Genehmigung nach dem festgestellten und in dieser Richtung unangefochten gebliebenen Sachverhalt am 10. Mai 1919 unter gewissen Auflagen endgültig erteilt ist, so sind die Klageanträge ohne Rechtsirrtum für gerechtfertigt erachtet worden.