

36. Ist in Preußen der Landrat, nachdem er die nachgesuchte Genehmigung zum Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks verweigert und diese Entscheidung den Beteiligten bekannt gemacht hat, berechtigt, auf Beschwerde oder von Amts wegen die Entscheidung wieder aufzuheben und die Genehmigung nachträglich zu erteilen?

V. Zivilsenat. Ur. v. 29. Oktober 1921 i. S. D. F. (Rl.) m. Lh. Eheleute (Bekl.). V 227/21.

I. Landgericht Insterburg. — II. Oberlandesgericht Königsberg.

Durch notariellen Vertrag vom 14. Oktober 1919 verkauften die Beklagten ihr Grundstück an den Kläger für 245 000 M. Durch Verfügung des Landrats in P. vom 5. Januar 1920 wurde die Genehmigung des Verkaufs verjagt. Der Kläger legte am 17. Januar 1920 gegen diese Entscheidung Beschwerde ein. Am 12. März 1920 genehmigte der Landrat nach Anstellung neuer Ermittlungen den Verkauf, erklärte dies aber am 11. Juni 1920 wieder für ungültig, da er die Genehmigung einmal verjagt habe und deshalb auf die Beschwerde nur der Regierungspräsident über die Genehmigung zu befinden hätte. Am 15. Juli 1920 genehmigte der Regierungspräsident das Veräußerungsgeschäft unter einer Auflage. In dem zur Auflassung anberaumten Termin vom 21. April 1920 erschienen die Beklagten nicht. Der Kläger erhob deshalb Anfang Mai 1920 Klage auf Erteilung der Auflassung gegen Empfangnahme der bei der Auflassung fälligen Kaufpreiskasse von 40 000 M. Die Beklagten, die anfänglich Abweisung der Klage beantragt hatten, erkannten sie nach Erteilung der Genehmigung zu dem Verkauf seitens des Regierungspräsidenten den Mängelspruch in der Hauptsache sofort an, beantragten jedoch die Kosten des Rechtsstreits dem Kläger aufzuerlegen. Das Landgericht verurteilte die Beklagten ihrem Anerkenntnis gemäß, legte ihnen aber auch die Kosten des Rechtsstreits auf. Die Beklagten griffen die Kostenentscheidung mit der Berufung an. Das Oberlandesgericht änderte die Kostenentscheidung dahin ab, daß der Kläger die Kosten des Rechtsstreits zu tragen habe. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht führt aus, daß nach der Versagung der Genehmigung seitens des Landrats im Januar 1920 infolge der Beschwerde des Klägers das Recht der Genehmigung auf den Regierungspräsidenten übergegangen sei. Die nachträglich am 12. März 1920 vom Landrat erteilte Genehmigung sei daher rechtsunwirksam gewesen. Der Kläger sei nicht berechtigt gewesen, auf Grund dieser Genehmigung die Auflassung zu verlangen. Die Klage sei daher im Mai 1920 zu Unrecht erhoben. Nach der Genehmigung des Kaufvertrags durch den Regierungspräsidenten hätten die Beklagten den Klagenanspruch auf Auflassung sofort anerkannt. Gemäß § 93 ZPO. müsse der Kläger die Kosten des gegenwärtigen Prozesses tragen.

Die Revision rügt Verletzung der WIVD. über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 und des § 93 ZPO. Sie macht geltend, dem Landrat müsse die Nachprüfung seiner die Genehmigung verjagenden Entscheidung auf rechtzeitig eingelegte Beschwerde gestattet sein. Rechtsirrtümlich sei es, wenn das Berufungsgericht diese Frage nach preussischen Landesverwaltungsgeetzen entscheide, während das Beschwerderecht doch reichsrechtlich durch die WIVD. geordnet sei und nicht in den einzelnen Ländern verschiedene Grundsätze gelten könnten. Grundsätzlich müsse mangels einer ausdrücklichen gegenteiligen Bestimmung im Verwaltungsverfahren die Behörde, deren versagende Entscheidung mit der Beschwerde angefochten werde, für berechtigt erachtet werden, von sich aus Abhilfe zu schaffen. Zum mindesten habe der Berufsrichter prüfen müssen, ob nicht, wenn der Landrat — selbst unter Überschreitung seiner Befugnisse — die ursprüngliche Versagung zurücknahm und die Genehmigung erteilte, dies für die Parteien maßgebend war und damit das Recht der Beklagten, die Auflassung zu verweigern, entfiel. Die Beklagten hätten daher im ersten Termin, am 4. Juni 1920, den Klagenanspruch anerkennen müssen und könnten sich nicht darauf berufen, daß der Landrat nach diesem Termin die Genehmigung wieder zurückgenommen habe.

Die Zulässigkeit der Revision unterliegt keinem Bedenken. Da die Hauptsache durch Anerkenntnisurteil in erster Instanz erledigt wurde, konnte die Kostenentscheidung selbständig angefochten werden (§ 99 Abs. 2 ZPO.). Gegen das lediglich den Kostenpunkt betreffende Berufungsurteil ist die Revision zulässig, da die Kosten der Vorinstanzen mehr als 4000 M betragen.

In der Sache selbst war der Revision der Erfolg zu versagen. Die Entscheidung hängt davon ab, ob der Landrat befugt war, seine am 5. Januar getroffene, den Parteien bekannt gegebene Verfügung, durch welche er die Genehmigung des Verkaufs verweigert hatte, auf

die Beschwerde des Klägers zu ändern und die Genehmigung nachträglich zu erteilen.

Diese Frage ist im Gegensatz zu der von der Revision vertretenen Auffassung zu verneinen.

Es ist zunächst nicht zutreffend, wenn die Revision ausführt, daß diese Frage lediglich nach Reichsrecht zu entscheiden sei. Die B.R.V. vom 15. März 1918 hat in § 8 die Ausführungsbestimmungen den Landeszentralbehörden überlassen; insbesondere haben die letzteren zu bestimmen, welche Behörde für die Genehmigung zuständig ist. Es ist also auch Sache der Landesverwaltungen, die für die Entscheidung über die Beschwerde zuständige Behörde zu bestimmen und den Instanzenzug zu regeln. Nach den am 27. März 1918 aufgestellten Grundsätzen der preussischen Landeszentralbehörde für die Ausführung der Bekanntmachung vom 15. März 1918 zu § 5 (Schlegelberger Kriegsbuch Bd. 8 S. 134) steht gegen die Verjagung der Genehmigung oder gegen die Genehmigung unter Auflagen die befristete Beschwerde an den Regierungspräsidenten offen. Es kann hier dahingestellt bleiben, inwieweit in Preußen die Verwaltungsbehörden im allgemeinen zur selbständigen Abänderung der von ihnen erlassenen Verfügungen befugt sind und in welchem Umfange ihnen diese Befugnisse durch Einführung besonderer Rechtsbehelfe und des Verwaltungsstreitverfahrens entzogen ist. Im Gebiete der B.R.V. vom 15. März 1918 handelt es sich um schuldrechtliche Verpflichtungen und dingliche Einigungen, deren Wirksamkeit von der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde abhängt. Durch die Eingehung der Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks wird, sofern das Rechtsgeschäft nach der B.R.V. vom 15. März 1918 überhaupt der Genehmigung unterliegt, ein Schwebezustand geschaffen; die Vertragsteile sind einstweilen, bis die Entscheidung der Verwaltungsbehörden über die Genehmigung des Geschäfts ergeht, an den Vertrag gebunden und können sich bis dahin nicht einseitig davon frei machen. Die endgültige Bindung der Beteiligten und die Wirksamkeit ihrer Rechtsgeschäfte hängt von der Entschliebung der Verwaltungsbehörde darüber ab, ob sie die Vereinbarungen gut heißen will oder nicht. Schon daraus ergibt sich, daß die Erteilung und die Verjagung der Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde rechtsbegründende oder rechtsvernichtende Wirkungen hat und deshalb nicht willkürlich von derselben Behörde abgeändert werden kann, da sonst der Zustand der schwebenden Ungewißheit, dem gerade durch die Entscheidung der Verwaltungsbehörde ein Ende gemacht werden soll, auch nach dieser noch weiter bestehen würde. Erteilt daher der Landrat die Genehmigung zu einem Kaufvertrag über ein Grundstück, so wird der Vertrag mit dieser Genehmigung nach § 1 der B.R.V. wirksam, und zwar endgültig, da

eine Beschwerde gegen die Genehmigung, wenn sie nicht mit Auflagen verbunden ist, nicht gegeben ist (§ 5 der BNB). Da den Beteiligten mit der Bekanntmachung der Genehmigung endgültig Rechte und Pflichten aus dem Vertrage erwachsen sind, so erscheint es ausgeschlossen, daß der Landrat nachträglich in diese Rechte wieder eingreifen könnte, indem er infolge einer Sinnesänderung seine Verfügung wieder zurücknimmt und die Genehmigung nunmehr versagt. Es würde sonst eine unerträgliche Rechtsunsicherheit Platz greifen. Diese Auffassung liegt auch den Grundsätzen der preussischen Landeszentralbehörde für die Ausführung der BNB zugrunde, da in diesen zu § 8 bestimmt ist, daß die einmal erteilte Genehmigung rechtsgültig sei, auch wenn sie von einem Landrat (Bürgermeister) ausgehe, in dessen Kreis nur der kleinere Teil des Grundstücks liege. Aber auch im Falle der Versagung der Genehmigung ist die Rechtslage nicht anders zu beurteilen. Hier wird der Verpflichtete von seinen Verbindlichkeiten befreit, sofern die Entscheidung der Verwaltungsbehörde, welche mit der Beschwerde anfechtbar ist, in Rechtskraft übergeht. Ob die Beteiligten von dem Recht der Beschwerde Gebrauch machen wollen, hängt von ihrem Willen ab. Aus dieser Rechtsstellung können die Beteiligten nicht durch einen willkürlichen Akt derselben Verwaltungsbehörde wieder verdrängt werden; der Landrat ist nicht berechtigt, von Amt wegen die Versagung der Genehmigung zurück zu nehmen und die Genehmigung nachträglich zu erteilen. Aber auch auf Beschwerde eines der Beteiligten ist er hierzu nicht befugt; nur im geordneten Instanzenzuge kann die Entscheidung der Verwaltungsbehörde geändert werden. Die in § 5 der BNB zugelassene Beschwerde geht nach den preussischen Ausführungsbestimmungen an den Regierungspräsidenten. Dieser allein ist für befugt zu erachten, über die Beschwerde zu entscheiden, da der unteren Verwaltungsbehörde, deren Entscheidung angefochten wird, ein Recht, der Beschwerde abzuwehren, nirgends beigelegt ist. Auch im preussischen Gesetz über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 ist das Verfahren so geregelt, daß die Beschwerde im Beschlusverfahren (§ 122 Abs. 4) und die Beschwerde gegen polizeiliche Verfügungen (§ 129 Abs. 2) an diejenige Behörde abzugeben sind, welche darüber zu beschließen oder zu entscheiden hat. Der Landrat war daher nicht berechtigt, am 12. März 1920 die Genehmigung zu dem Kaufvertrage, die er am 5. Januar bereits versagt hatte, nachträglich zu erteilen, wie er dies später auch selbst in seiner Verfügung vom 11. Juni 1920 anerkannt hat.

Hiernach lag weder im Auflassungstermin vom 21. April 1920 noch bei Klagerhebung eine wirksame Genehmigung des Kaufvertrags vor. Der Berufungsrichter hatte auch keine Veranlassung, der Frage näher zu treten, ob die Genehmigung des Landrats trotz etwaiger

Überschreitung seiner Befugnisse wenigstens für die Parteien bindend war, da die Genehmigung, die von einer unzuständigen Behörde erteilt war, selbstverständlich der Wirksamkeit entbehrte. Hiernach war die Klage zu Unrecht erhoben. Der Kläger hatte Anfang Mai 1920 mangels der Genehmigung des Kaufvertrags noch keinen Anspruch auf Auflassung. Die Beklagten hatten ihm daher keine Veranlassung zur Klage gegeben. Da die Beklagten nach Erteilung der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten den Anspruch des Klägers auf Auflassung in der nächsten mündlichen Verhandlung sofort anerkannt haben, hat das Berufungsgericht die Voraussetzungen des § 93 ZPO mit Recht für gegeben erachtet. . . .