

88. Kann die Wirksamkeit des Bescheides, durch den die behördliche Genehmigung zur Veräußerung eines Grundstücks erteilt worden ist, im Rechtsweg mit der Begründung angefochten werden, daß die in § 6 des preuß. Grundstücksverkehrs-gesetzes vom 10. Februar 1923 vorgeschriebenen Erfordernisse nicht vorgelegen hätten? Wie verhält es sich dann, wenn die Verwaltungsbehörde nur die in Abs. 2 des. vorgesehene Bescheinigung erteilt hat und dann geltend gemacht wird, daß die Genehmigung infolge Fristablaufs als stillschweigend erteilt zu gelten habe?

Preuß. Grundstücksverkehrsgesetz §§ 6, 7.

V. Zivilsenat. Urf. v. 4. Juli 1928 i. S. R. (Bekl.) w. Sch. (Kl.).  
V 11/28.

I. Landgericht Essen.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Die Ehefrau des Klägers hat am 2. März 1923 ein Grundstück an den Ingenieur Dr. R., den Inhaber der Firma G. R., verkauft. Dieser ist, nachdem der Oberbürgermeister den Vertrag genehmigt hatte und das Grundstück aufgelassen war, am 20. Juni 1923 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden. Der Kläger, der mit seiner Frau im gesetzlichen Güterstand der Verwaltung und Nutznießung lebt, hat von der genannten Firma die Bewilligung der Wiedereintragung seiner Frau als Eigentümerin verlangt und zur Begründung geltend gemacht, es seien als Kaufpreis nicht, wie beurkundet, 10 Millionen Mark, sondern 25 Millionen Mark vereinbart gewesen; diese Vereinbarung sei nicht genehmigt worden und deshalb sei die Veräußerung unwirksam. Die Beklagte hat eingewendet, der Kaufpreis sei richtig beurkundet, denn die überschüssigen 15 Millionen Mark seien durch einen besonderen privatschriftlichen Vertrag dem Ehemann der Verkäuferin für die Fertigstellung des auf dem Grundstück befindlichen Neubaus versprochen worden. Der Kläger hat erwidert, diese Abrede sei nur zum Schein getroffen worden, um den wirklich vereinbarten Kaufpreis zu verschleiern. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der Berufung hat eine nunmehr als Beklagte in den Prozeß eingetretene Aktiengesellschaft,

Rechtsnachfolgerin der ursprünglich verklagten Firma, deren früheren Antrag sowie das frühere Vorbringen wiederholt und neu vorgebracht, nach der Erlassung des Urteils erster Instanz habe der Käufer des Grundstücks unter Darlegung des vom Kläger geltend gemachten Sachverhalts erneut die Genehmigung der Veräußerung beantragt und diese Genehmigung müsse nunmehr nach § 7 GrundstWG. auch zu dem vom Kläger behaupteten Vertragsinhalt als erteilt gelten, da der Oberbürgermeister nicht binnen der vorgeschriebenen Frist erklärt habe, ob er die beantragte Genehmigung erteile oder versage. Der Kläger hat dem widersprochen, weil ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechender Antrag nicht vorgelegen habe. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Die Revision der beklagten Aktiengesellschaft führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Abweisung der Klage.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht hält den vom Kläger geltend gemachten Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs für begründet, weil es an der zur Wirksamkeit der Veräußerung erforderlichen behördlichen Genehmigung fehle. Denn es liege ihr ein Schwarzkauf zugrunde. Dieser könne aber ungeachtet des neuen Vorbringens der Beklagten nicht als gemäß § 7 Abs. 4 des Gesetzes genehmigt gelten, weil die Verkäuferin nicht, wie es § 6 vorschreibe, beim Antrag auf Erteilung der Genehmigung mitgewirkt habe.

(Es wird zunächst eine Rüge zurückgewiesen, mit der geltend gemacht war, daß keine unrichtige Angabe des Kaufpreises vorliege).

Begründet ist dagegen die weitere Rüge der Revision, daß das angefochtene Urteil auf einer Verletzung des § 7 Abs. 4 GrundstWG. beruhe. Unstreitig hat der Käufer nach Erlassung des Urteils erster Instanz erneut Genehmigung beantragt; es ist ihm auch, nachdem der Behörde auf ihr Verlangen der vom Kläger behauptete Inhalt des Vertrags mitgeteilt worden war, am 3. September 1927 gemäß § 6 Abs. 2 GrundstWG. von der Behörde eine Bescheinigung dahin ausgestellt worden, daß sein Antrag auf nachträgliche Genehmigung der der Auflassung zugrunde liegenden mündlichen Vereinbarung am 30. August 1927 vollständig eingegangen sei. Ebenso ist unstreitig, daß die Behörde binnen drei Wochen seit Eingang des Antrags keine Er-

klärung über Erteilung oder Verjagung der Genehmigung abgegeben hat. Hieraus ergibt sich aber, daß die Genehmigung gemäß § 7 Abs. 4 GrundstWB. als stillschweigend erteilt zu gelten hat. Der Berufsrichter will diese Schlußfolgerung nur deshalb nicht als richtig anerkennen, weil die Verkäuferin beim Antrag auf Erteilung der Genehmigung nicht mitgewirkt und weil daher ein den Erfordernissen des § 6 entsprechender Antrag nicht vorgelegen habe, in Ermangelung eines solchen aber auch die in § 7 Abs. 3 für die Erklärung der Behörde vorgeschriebene Frist nicht in Lauf gesetzt worden sei. Dieser Rechtsauffassung ist indes nicht beizutreten. Auszugehen ist davon, daß das Erfordernis der Genehmigung nur aus Rücksicht auf das öffentliche Interesse am Grundstücksverkehr eingeführt worden ist. Das Erfordernis stellt eine Einschränkung dieses Verkehrs dar, und daher kann, wenn die Genehmigung erteilt wird, kein Beschwerdebegrund für die Beteiligten vorliegen. Dementsprechend ist denn auch in § 8 Abs. 1 des Gesetzes bestimmt, daß der Bescheid, durch den die Genehmigung erteilt wird, unanfechtbar ist. Seine Wirksamkeit kann daher auch im Rechtsweg nicht mit der Begründung angefochten werden, daß die in § 6 für den Antrag vorgeschriebenen Erfordernisse nicht vorgelegen hätten. In diesem Sinne hat sich der Senat in Fällen, in denen die Genehmigung ausdrücklich erteilt war, in ständiger Rechtsprechung ausgesprochen (JW. 1927 S. 1856 Nr. 36), und daran ist festzuhalten. Ist aber die Erteilung der Genehmigung endgültig und vom ordentlichen Gericht nicht auf ihre Rechtmäßigkeit nachzuprüfen — auch wenn die in § 6 Abs. 1 vorgeschriebenen Erfordernisse nicht erfüllt sein sollten —, so kann eine solche Nachprüfung ebensowenig stattfinden, wenn die Verwaltungsbehörde die in § 6 Abs. 2 vorgeschriebene Bescheinigung erteilt hat und nun in Frage kommt, ob die Genehmigung infolge Fristablaufs als stillschweigend erteilt zu gelten hat. Auch das hat der Senat schon, wenn auch nur beiläufig, im Urteil vom 15. Juni 1927 V 380/27 ausgesprochen. Diese Rechtsauffassung steht im Einklang mit den Gedankengängen des Urteils vom 14. Februar 1928 III 321/27 (teilweise abgedruckt in Grundeigentum 1928 S. 735), wo das Vorliegen einer Amtspflichtverletzung bei einem auf einseitigen Antrag des Käufers durchgeführten Genehmigungsverfahren verneint worden ist. Sie hat auch im

Schrifttum Billigung gefunden (vgl. Hagemberg JW. 1926 S. 2303 und 2645). Eine Stütze für die gegenteilige Auffassung des Berufungsrichters ergibt sich auch nicht aus dem Entwurf eines Gesetzes zur Abwicklung der Geschäfte, die nach dem Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken noch der Genehmigung bedürfen (Nr. 6274 der Druckf. des preuß. Landtags 2. Wahlp. 179 1925/27). Denn wenn in § 2 Abs. 2 dieses Entwurfs, wie seine Begründung ergibt, lediglich klargestellt ist, daß der Antrag auf Genehmigung auch von nur einem Vertragsteil gestellt werden kann, so folgt daraus nicht, daß diese Klarstellung als eine Änderung des bestehenden Rechtszustands betrachtet worden wäre.

Nicht haltbar sind schließlich die Erwägungen, mit denen der Kläger das Berufungsurteil in der Revisionsverhandlung zu stützen versucht hat. Daß das Gericht berechtigt und verpflichtet ist, den Inhalt und Umfang der von einer Behörde erteilten Genehmigung durch Auslegung festzustellen, ist richtig. Daraus ergibt sich aber nichts dafür, daß es auch das Vorliegen der Voraussetzungen der Genehmigung nachzuprüfen habe. Ebensowenig ist zuzugeben, daß die Auflassung, wenn zur Veräußerung eine Genehmigung erforderlich ist, nur dann die in § 313 Satz 2 BGB. vorgesehene heilende Kraft haben kann, wenn die Vertragsparteien noch zur Zeit der erteilten Genehmigung einig sind. Denn wenn eine Auflassung vorliegt, deren Wirksamkeit nur von der Genehmigung einer Behörde abhängt, so sind die Parteien nach § 873 Abs. 2 BGB. an sie gebunden, solange nicht die Genehmigung versagt ist; es ist daher ohne Belang, ob sich die eine oder andere Partei an das ihr zugrunde liegende Abkommen nicht mehr für gebunden erachtet.

Hiernach ist die Veräußerung des Grundstücks nunmehr als genehmigt anzusehen und dies führt zur Abweisung der Klage.