

87. 1. Ist der Prozeßrichter bei Prüfung des Fristablaufs nach § 7 Abs. 3, 4 des preußischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 (GrVG.) an Rechtsansichten und Feststellungen der Verwaltungsbehörde gebunden?

2. Kann der Antrag auf Erteilung der Genehmigung nach § 6 daselbst zurückgenommen werden?

V. Zivilsenat. Urf. v. 10. Dezember 1930 i. S. v. D. (Kl.) w. R. (Bekl.). V 82/30.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin verkaufte durch notariellen Vertrag vom 14. Januar/28. Februar 1923 ihr im Bezirk Groß-Berlin gelegenes Grundstück an die Beklagte. Im Vertrag wurde der Kaufpreis falsch beurkundet. Die Auflassung wurde am 28. Februar 1923 erklärt. Am 30. Juni 1924 wurde die Beklagte als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Sie verkaufte das Grundstück am 10. September 1925 für 35000 RM. an H. Dieser erhielt am 7. November die Auflassung und wurde am 17. November 1925 als Eigentümer eingetragen. Am 22. Juni 1927 ließ H. das Grundstück an E. auf, der am 30. September 1927 als Eigentümer eingetragen wurde.

Die Klägerin meint, sie sei mangels einer behördlichen Genehmigung zu dem wirklich mit der Beklagten vereinbarten Kaufvertrag

trotz der Umschreibung vom 30. Juni 1924 Eigentümerin des Grundstücks geblieben, über ihr Eigentum habe aber die Beklagte durch die Veräußerung an G. widerrechtlich eine Verfügung getroffen, die nach den Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ihr gegenüber wirksam sei. Gestützt auf die Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung (namentlich § 816 BGB.) und über unerlaubte Handlungen (namentlich § 823 BGB.) verlangt sie mit der im Herbst 1928 angestregten Klage die Zahlung zunächst eines Teilbetrags von 10000 RM. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Kammergericht hat sie abgewiesen, nachdem sich während des Berufungsverfahrens folgendes ereignet hatte:

Die Beklagte beantragte mit einer Eingabe vom 28. März 1929 die nachträgliche behördliche Genehmigung der Auflassung vom 28. Februar 1923. Der Antrag ging am 12. April 1929 beim zuständigen Bezirksamt ein. Dieses erteilte am 15. April 1929 die Bescheinigung nach § 6 Abs. 2 GrBG. und leitete Vergleichsverhandlungen ein. Am 26. April 1929 verglichen sich die Parteien dahin, daß die Klägerin ihre Ansprüche aufgeben und die Beklagte ihr dafür bis zum 15. Mai 1929 5000 RM. zahlen sollte. Die fristgerechte Zahlung der 5000 RM. wurde zur Bedingung für den Bestand des Vergleichs gemacht. Im Hinblick auf den Vergleich nahm die Beklagte mit schriftlicher Einwilligung der Klägerin am 27. April 1929 den Genehmigungsantrag zurück. Das Bezirksamt ließ sich die Bescheinigung vom 15. April 1929 zurückgeben und teilte den Parteien mit, daß sich eine Entscheidung über den Genehmigungsantrag nunmehr erübrige. Die Beklagte zahlte indessen die 5000 RM. nicht, sondern beantragte am 16. Mai 1929 erneut die Genehmigung der Auflassung. Das Bezirksamt erteilte über den Eingang dieses Antrags am 17. Mai 1929 eine neue Bescheinigung nach § 6 Abs. 2 GrBG. und verlagte dann die nachgesuchte Genehmigung durch Bescheid vom 3. Juni 1929, der am nächsten Tage beim Grundbuchamt einging. Auf Beschwerde der Beklagten hob der Oberpräsident die Entscheidung des Bezirksamts auf und stellte in der Formel seines Bescheids vom 30. Juli 1929 zugleich fest, daß die von der Beklagten beantragte Genehmigung nach § 7 Abs. 4 GrBG. als erteilt gelte. In den Gründen ist ausgeführt: Das Verfahren des Bezirksamts sei unzulässig gewesen. Nach Erteilung der Bescheinigung vom 15. April 1929 habe der Genehmigungsantrag vom 28. März 1929

nicht mehr zurückgenommen werden dürfen. Die Rückgabe dieser Bescheinigung an die Behörde und die Einleitung eines neuen Genehmigungsverfahrens sei ungesetzlich gewesen. Da das Bezirksamt auf den Antrag vom 28. März 1929 nicht binnen 3 Wochen seit dem 12. April 1929 eine Erklärung über Erteilung oder Verfagung der Genehmigung gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben habe, müsse die Genehmigung nach § 7 Abs. 3, 4 GrBGl. als erteilt gelten.

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Kammergerichts führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß mangels Genehmigung des zwischen den Parteien wirklich vereinbarten Kaufvertrags die Auflassung vom 28. Februar 1923 genehmigungspflichtig war. Diese Genehmigung sei nun aber, so führt das Urteil weiter aus, stillschweigend gemäß § 7 Abs. 3, 4 GrBGl. erteilt worden. Das ergebe die Feststellung im Bescheid des Oberpräsidenten vom 30. Juli 1929, die vom ordentlichen Gericht nicht nachgeprüft werden könne. Aus ihr folge, daß die Beklagte kraft der rückwirkend wirksam gewordenen Auflassung vom 28. Februar 1923 und der Eigentumsumschreibung vom 30. Juni 1924 seit dem Tag ihrer Eintragung als Eigentümerin des Grundstücks anzusehen sei und daß sie deshalb durch die Weiterveräußerung an H. nicht in das Eigentum der Klägerin eingegriffen habe.

Mit dieser Begründung kann das angefochtene Urteil nicht aufrechterhalten werden. Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Bescheid des Oberpräsidenten die Erteilung der Genehmigung durch Fristablauf nach § 7 Abs. 3, 4 GrBGl. für den ordentlichen Richter bindend festgestellt habe, hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Kammergericht läßt dahingestellt, ob die der Feststellung zugrunde liegende Rechtsansicht des Oberpräsidenten richtig ist, daß der Genehmigungsantrag vom 28. März 1929 nach Erteilung der Bescheinigung vom 15. April 1929 nicht mehr habe zurückgenommen werden können. Es glaubt an der Nachprüfung dieser Ansicht verhindert zu sein, weil der Bescheid des Oberpräsidenten auch insoweit eine ausschließlich den Verwaltungsbehörden zustehende Entscheidung über eine Frage des Verfahrens vor ihnen enthalte und weil es sich dabei um eine Frage des öffentlichen Rechts und um die Art des Vorgehens der Genehmigungsbehörden zum Zwecke der

Erfüllung einer öffentlichrechtlichen Aufgabe handle. Diese Ausführungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz besteht die gesetzliche Aufgabe der Verwaltungsbehörden darin, die Genehmigung zu genehmigungspflichtigen Geschäften entweder zu erteilen oder zu versagen (§§ 2, 4 bis 8). Bescheide dieses Inhalts hat der ordentliche Richter hinzunehmen, ohne ihre sachlichen Grundlagen und das Verfahren vor den Genehmigungsbehörden nachzuprüfen (RWB. 1927 S. 1856 Nr. 36; RWZ. Bd. 121 S. 376; RWLrt. vom 13. November 1929 V 403/28 u. a.). Dagegen ist es nicht ausschließlich, ja nicht einmal vorwiegend Sache der Genehmigungsbehörden, den Ablauf der Frist des § 7 Abs. 3, 4 GrWG. zu prüfen und insoweit „Feststellungen“ zu treffen. Das ergibt sich schon aus der Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 4, wonach die Fristkontrolle regelmäßig Aufgabe des Grundbuchamts ist. So wenig die Genehmigungsbehörden in der Lage sind, der selbständigen Prüfung und Entscheidung des Grundbuchamts in Ansehung des Fristablaufs durch Feststellungen im Genehmigungsverfahren Schranken zu setzen, so wenig können solche Feststellungen den ordentlichen Richter im Zivilprozeß binden. Wohl muß er den von der Genehmigungsbehörde nach § 6 Abs. 2 bescheinigten Zeitpunkt des Eingangs eines ordnungsmäßigen Genehmigungsantrags und damit des Beginns für den Lauf der Frist nach § 7 Abs. 3, 4 ohne Prüfung gelten lassen. Darüber hinaus geht aber seine Bindung bei der Entscheidung über den Fristablauf nicht. Vielmehr ist er im übrigen bei Prüfung der Rechtsfrage, ob die einmal in Lauf gesetzte Frist auch mit der Wirkung der gesetzlich vermuteten schweigenden Genehmigung abgelaufen ist, frei und nur dem Gesetz selbst unterworfen (RWZ. Bd. 121 S. 376; RWLrt. vom 8. Januar 1930 V 119/29 und vom 12. Juli 1930 V 195/29; vgl. auch RWZ. Bd. 117 S. 365). Rechtsansichten der Verwaltungsbehörden binden ihn insoweit auch dann nicht, wenn sie sich in das Gewand von Feststellungen kleiden. Denn eine Feststellung der Genehmigungsbehörde dahin, daß die Frist des § 7 Abs. 3, 4 abgelaufen und die Genehmigung kraft Gesetzes erteilt sei, enthält im Grunde genommen nichts weiter als eine mit rechtlicher Begründung ausgestattete Ablehnung einer eigenen Entscheidung der Behörde über Erteilung oder Versagung der Genehmigung. Eine solche Feststellung wird auch nicht etwa dadurch

zu einer die Beteiligten und den ordentlichen Richter bindenden Entscheidung über Erteilung oder Verjagung der Genehmigung, daß sie in die Formel des Bescheids der Genehmigungsbehörde aufgenommen wird. Hiernach ist die Wirkung des Bescheids des Oberpräsidenten vom 30. Juli 1929 dahin zu begrenzen: Der Verjagungsbescheid des Bezirksamts vom 3. Juni 1929 ist aufgehoben. Eine eigene Entscheidung der Verwaltungsbehörde über Erteilung oder Verjagung der Genehmigung ist abgelehnt. Die der Ablehnung zugrunde liegende Rechtsansicht der Verwaltungsbehörde, daß die Genehmigung bereits kraft Gesetzes als erteilt gelte und deshalb für eine Entschließung der Behörde kein Raum mehr sei, ist der Prüfung des Richters im ordentlichen Rechtsstreit nicht entzogen. Er hat angesichts der Bescheinigungen des Bezirksamts vom 15. April und 17. Mai 1929 davon auszugehen, daß zwei an sich ordnungsmäßige Genehmigungsanträge von der Beklagten gestellt sind: der erste, eingegangen am 12. April 1929, zurückgenommen am 27. April 1929; der zweite, eingegangen am 16. Mai 1929, vom Bezirksamt beschieden am 3. Juni 1929. Die Entscheidung der Genehmigungsfrage hängt also davon ab, ob die Zurücknahme des ersten Antrags zulässig war. Die bejahende Ansicht des Bezirksamts ist für den ordentlichen Richter ebensowenig bindend wie die verneinende des Oberpräsidenten. Trifft die Ansicht des Oberpräsidenten zu, so ist die Folge des § 7 Abs. 4 eingetreten. Hat das Bezirksamt mit seiner Ansicht recht, so kann § 7 Abs. 4 nicht Platz greifen. Denn dann war der erste Genehmigungsantrag durch die Zurücknahme erledigt und konnte nicht mehr die Frist nach § 7 Abs. 4 zum Ablauf bringen. Der zweite Genehmigungsantrag ist aber fristgemäß beschieden, sodaß auch bei ihm § 7 Abs. 4 ausscheidet. Daran ändert auch nichts die Aufhebung des Bescheids vom 3. Juni 1929 im Beschwerdewege (RGUrt. vom 17. April 1929 V 202/28 und vom 31. Mai 1930 V 236/29, abgedr. SeuffArch. Bd. 83 S. 270, Bd. 84 S. 301).

Bei Entscheidung der Frage, ob ein ordnungsmäßig gestellter Genehmigungsantrag zurückgenommen werden kann, ist der Ansicht des Bezirksamts beizutreten. Es ist nicht einzusehen, warum den Beteiligten im Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz Schranken auferlegt werden sollen, die sonst nach anerkannten Rechtsgrundsätzen nicht gelten. Im Gebiet der frei-

willigen Gerichtsbarkeit können im allgemeinen Genehmigungsanträge so lange zurückgenommen werden, bis auf sie eine nicht mehr änderungsfähige Entscheidung der angegangenen Behörde getroffen ist (Schlegelberger Gesetze über die Angelegenheiten der freiw. Gerichtsbarkeit 3. Aufl. Bd. 1 S. 181 Anm. 5 zu § 12). Für den Bereich des Grundstücksverkehrsgesetzes muß dieser Grundsatz zwar dahin verstanden werden, daß die Zurücknahme nach Ablauf der Dreiwochenfrist des § 7 Abs. 3 nicht mehr erfolgen kann. Kein rechtlicher oder wirtschaftlicher Grund führt aber dazu, die Zurücknahme des Genehmigungsantrags während des Laufs dieser Frist grundsätzlich auszuschließen (so auch Hagelberg-Friedländer GrWB. S. 112). Vielmehr gebietet die billige Rücksicht auf schutzwürdige Interessen der Beteiligten (Vergleichsverhandlungen, Beschaffung von Unterlagen usw.), sie nicht ein für allemal an einen bei der Genehmigungsbehörde gestellten Antrag zu binden. Die Annahme einer solchen Bindung läßt sich auch nicht vom Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung nach § 6 Abs. 2 an rechtfertigen. Denn die Bescheinigung gibt den Beteiligten zwar eine Beweisunterlage für den Eingang des Genehmigungsantrags in die Hand, ist aber nicht geeignet, sie endgültig auf den einmal gestellten Antrag festzulegen. Die Zurücknahme des Antrags ist daher jedenfalls dann zuzulassen, wenn — wie im vorliegenden Falle — die Bescheinigung vor dem Ablauf der Dreiwochenfrist aus dem Rechtsverkehr herausgezogen und an die Genehmigungsbehörde zurückgereicht wird. Ob alle Beteiligten bei der Zurücknahme mitwirken müssen (vgl. Hagelberg-Friedländer a. a. O.; Schlegelberger a. a. O.), kann dahingestellt bleiben. Denn der Antrag der Beklagten ist mit ausdrücklicher Einwilligung der Klägerin zurückgenommen worden. Die Zurücknahme vom 27. April 1929 ist daher wirksam. Daraus folgt die fortbestehende schwebende Untwirksamkeit der bisher weder ausdrücklich noch schweigend behördlich genehmigten Auflassung vom 28. Februar 1923, aus deren vermeintlicher Wirksamkeit das angefochtene Urteil den Eigentumserwerb der Beklagten für den 30. Juni 1924 und damit die Hinfälligkeit der Klage glaubte herleiten zu können.