

10. 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 den von der Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 2 daselbst bescheinigten Zeitpunkt des Eingangs eines ordnungsmäßigen Genehmigungsantrags gebunden?

V. Zivilsenat. Urt. v. 10. Dezember 1930 i. S. Eheleute S. (M.) w. J. (Wkl.). V 66/30.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 28. Januar 1923 verkauften die Kläger ihr im Bezirk Groß-Berlin gelegenes Grundstück an den Beklagten. Der Kaufpreis wurde unrichtig beurkundet. Nachdem die Auflassung am 7. Juni 1923 erfolgt und der notarielle Vertrag am 25. Juli 1923 behördlich genehmigt war, wurde der Beklagte am 3. August 1923 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Später erhoben die Kläger, gestützt auf den Mangel der behördlichen Genehmigung zu dem wirklich vereinbarten Kaufvertrag, Klage auf Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß sie die Eigentümer seien, und auf Herausgabe des Grundstücks. Das Landgericht gab der Klage statt. Das Kammergericht wies sie ab, nachdem sich im Laufe des Berufungsverfahrens folgendes ereignet hatte:

Mit einer Eingabe vom 2. Juli 1928 beantragte der Beklagte die Genehmigung des wirklich vereinbarten Kaufvertrags. Der Antrag ging am 4. Juli 1928 beim zuständigen Bezirksamt ein. Dieses beanstandete ihn durch Verfügung vom 9. Juli 1928 und teilte dem Beklagten mit, daß erst nach Vorbringung weiterer, im einzelnen bezeichneter Unterlagen das Genehmigungsverfahren eingeleitet werden könne. Der Beklagte legte gegen diese Verfügung am 23. Juli 1928 Beschwerde ein. Der Oberpräsident wies durch Verfügung vom 18. August 1928 das Bezirksamt an, das Genehmigungsverfahren einzuleiten und in diesem Verfahren die Beteiligten zu hören. Die Verfügung ging am 23. August 1928 beim Bezirksamt ein. Dieses erteilte unter dem 27. August 1928 eine Bescheinigung nach § 6 Abs. 2 GrWG. dahin, daß der Genehmigungsantrag mit dem 23. August 1928 als ordnungsmäßig gestellt gelte, und forderte zur Beseitigung der sachlich gegen die Genehmigung zu erhebenden, im einzelnen dargelegten Bedenken auf. Durch Bescheid vom 12. September 1928, der an demselben Tage beim Grundbuchamt einging, versagte es die Genehmigung. Der Beklagte legte am 25. September 1928 Beschwerde ein. Der Oberpräsident wies die Beschwerde durch Bescheid vom 1. August 1929 mit der Begründung zurück, das Bezirksamt habe seine Entscheidung ohne erkennbaren Irrtum getroffen.

Die Revision der Kläger führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Der Berufungsrichter geht zutreffend davon aus, daß die Ansprüche der Kläger bis zur behördlichen Genehmigung entweder des mündlich geschlossenen Kaufvertrags oder der Auflassung begründet waren. Er hält die Genehmigung zu dem mündlichen Vertrag aber gemäß § 7 Abs. 3, 4 GrWG. für erteilt und damit den bis dahin dem Eigentumserwerb des Beklagten entgegenstehenden Mangel für beseitigt. Zur Begründung dieser Ansicht führt er aus: Schon am 4. Juli 1928 sei ein ordnungsmäßiger Genehmigungsantrag des Beklagten beim Bezirksamt eingegangen. Das Bezirksamt hätte also zur Vermeidung der gesetzlichen Vermutung einer schweigend erteilten Genehmigung bis zum 25. Juli 1928 dem Grundbuchamt gegenüber eine Erklärung abgeben müssen. Das habe es nicht getan. Seine in der Bescheinigung vom 27. August 1928 enthaltene Erklärung, daß ein ordnungsmäßiger Genehmigungsantrag erst mit dem 23. August 1928 als gestellt gelte, siehe im Widerspruch zum Bescheide des Oberpräsidenten vom 18. August 1928 und zum wirklichen Verlauf der Dinge, sei also willkürlich und nicht verbindlich für den ordentlichen Richter, der den Fristablauf nach § 7 Abs. 3, 4 GrWG. selbständig zu prüfen habe. Die Bescheide des Bezirksamts vom 12. September 1928 und des Oberpräsidenten vom 1. August 1929 könnten die gesetzlich vermutete Genehmigung nicht beseitigen.

Mit dieser Begründung hält das angefochtene Urteil der Revision nicht stand. Zwar hat das ordentliche Gericht den Fristablauf nach § 7 Abs. 3, 4 GrWG. selbständig zu prüfen und den Eintritt der Genehmigungserteilung durch dreiwöchiges Schweigen auf einen ordnungsmäßig gestellten Genehmigungsantrag selbständig festzustellen, ohne durch Feststellungen oder Rechtsansichten der Genehmigungsbehörden in dieser Hinsicht gebunden zu sein. Andererseits steht aber nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts fest, daß der Prozeßrichter dann, wenn die Verwaltungsbehörden die Genehmigung erteilt oder versagt haben, das diesen Bescheiden vorangegangene Verfahren nicht nachzuprüfen hat und namentlich an den gemäß § 6 Abs. 2 GrWG. bescheinigten Zeitpunkt des Eingangs eines die Frist des § 7 Abs. 3, 4 GrWG. in Gang setzenden ordnungsmäßigen Genehmigungsantrags gebunden ist (RW. 1927 S. 1856 Nr. 36; RWJ. Bd. 119 S. 359, Bd. 121 S. 376; RWUrt.

vom 13. November 1929 V 403/28 und vom 12. November 1930 V 81/30). Hier hat nun das Bezirksamt bescheinigt, daß der Genehmigungsantrag des Beklagten erst mit dem 23. August 1928 als ordnungsmäßig gestellt anzusehen sei. Mit Unrecht meint das Berufungsgericht, daß der Oberpräsident insoweit dem Bezirksamt entgegengetreten sei und den Genehmigungsantrag als schon am 4. Juli 1928 gestellt habe behandelt wissen wollen. Wäre das die Ansicht des Oberpräsidenten gewesen, so hätte er sich schon bei seiner Verfügung vom 18. August 1928 der Erkenntnis nicht verschließen können, daß die Genehmigung bereits damals kraft Gesetzes als erteilt gegolten hätte; er hätte also nicht mehr das Bezirksamt antweisen können, ein Genehmigungsverfahren einzuleiten und darin die Beteiligten zu hören. Noch weniger hätte er aber in Bescheid vom 1. August 1929 die Versagung der Genehmigung durch das Bezirksamt als ohne Irrtum erfolgt bestätigen können, wenn er die Genehmigung als kraft Gesetzes erteilt in Rechnung gestellt und damit die Rechtsgrundlage für eine Versagung durch die Behörde als beseitigt angesehen hätte. Hiernach hat nicht nur das Bezirksamt, sondern auch der Oberpräsident den Genehmigungsantrag des Beklagten erst mit dem 23. August 1928 als ordnungsmäßig gestellt behandelt. Daran ist der Prozeßrichter bei seiner Prüfung des Fristablaufs nach § 7 Abs. 3, 4 GrWG. gebunden. Er darf sich dieser Bindung nicht dadurch entziehen, daß er von seiner abweichenden Ansicht über den Eingang eines ordnungsmäßigen Genehmigungsantrags aus das Verfahren der Verwaltungsbehörden in diesem Punkte als willkürlich bezeichnet. Von einem fehlerhaften Staatsakt der Art, daß eine Behörde „sich über jede Rechtschranke hinweggesetzt hätte und ihr Verhalten deshalb überhaupt nicht mehr als obrigkeitliches Handeln anzusehen wäre“, kann hier schon deshalb keine Rede sein, weil das Bezirksamt in seiner Verfügung vom 9. Juli 1928 mit eingehender Begründung dargelegt hat, warum es den am 4. Juli eingegangenen Antrag vom 2. Juli 1928 einstweilen noch nicht als einen ordnungsmäßigen, die Frist des § 7 Abs. 3, 4 GrWG. in Lauf setzenden Antrag ansehe und behandeln werde.

Somit steht nicht die Erteilung der Genehmigung gemäß § 7 Abs. 4, sondern ihre Versagung gemäß § 8 Abs. 2 GrWG. endgültig fest. Daß der Oberpräsident die Frist des § 8 Abs. 2

Satz 2 nicht eingehalten hat, beeinträchtigt die Wirksamkeit seines Bescheids vom 1. August 1929 nicht (RGZ. Bd. 117 S. 365). Das Berufungsgericht wird nunmehr vom Rechtsstandpunkt der verweigerten Genehmigung aus den im übrigen noch nicht spruchreifen Streitstoff erneut zu prüfen haben.