

Brandenburgisches Oberlandesgericht

Beschluss

In der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von N... des Amtsgerichts R...Blatt 845 unter laufender
Nummer 1 eingetragene Grundstück,

an der beteiligt sind:

1. Gemeinde N...,
vertreten durch das Amt N...,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor,

Antragstellerin und weitere Beschwerdeführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar ... -

2. S... B...,

Antragstellerin,

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts
durch

den Richter am Oberlandesgericht ...,
die Richterin am Oberlandesgericht ... und
den Richter am Oberlandesgericht ...

am **21. Dezember 2004**

b e s c h l o s s e n :

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1. wird der Beschluss der
5. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 17. Juni 2004 - 5 T 342/04 -
abgeändert und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts R...
- Grundbuchamt - vom 25. Februar 2004 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, über den Eintragungsantrag der Antragstellerin
unter Beachtung der folgenden Gründe erneut zu entscheiden und den Eintrag weder
aus den Gründen seiner Zwischenverfügung noch aus den Gründen der Beschwerde-
entscheidung des Landgerichts zurückzuweisen.

Gründe

I.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung N..., Flur 4, Flurstück ..., eingetragen unter laufender Nummer 1 des Grundbuchs von N... Blatt 845.

Zur Urkunde des Notars V... in Rathenow Nr. 706/02 vom 6. Juni 2002 verkaufte die Beschwerdeführerin das Grundstück an die Beteiligte zu 2. zu einem Kaufpreis von 10.000 € und ließ es ihr auf.

Unter dem 3. Juli 2003 wurde die Eigentumsumschreibung bewilligt.

Am 4. Juli 2003 beantragte der Notar bei dem Amtsgericht - Grundbuchamt - die Vollziehung der Urkunde vom 6. Juni 2002 im Grundbuch.

Nach zwei vorangegangenen Zwischenverfügungen machte das Grundbuchamt - Rechtspfleger - in einer weiteren Zwischenverfügung vom 25. Februar 2004 den Vollzug der Urkunde davon abhängig, dass zur Prüfung der ordnungsgemäßen Erteilung der Genehmigungsfreistellungsbescheinigung des Amtes N... vom 3. Juni 2002 ein formloser Nachweis vorgelegt werde, dass die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 GenehmFV (alt) erfüllt seien, etwa durch Vorlage des Verkehrswertgutachtens, einer Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses u.ä. bzw. alternativ eine notarielle Erklärung der Vertragsparteien vorgelegt werde, dass der Kaufpreis nicht unter dem vollen Wert des Grundbesitzes liege und dieser auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens oder einer Bodenrichtwertauskunft ermittelt worden sei.

Gegen die Zwischenverfügung erhob die Beteiligte zu 1 Beschwerde.

Das Amtsgericht - Rechtspfleger - hat der Beschwerde nicht abgeholfen. Das Landgericht hat sie zurückgewiesen. Dies hat es im Wesentlichen damit begründet, dass für die Veräußerung des Grundbesitzes nach § 90 Abs. 3 lit b der Gemeindeordnung vom 15. Oktober 1993 die Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde erforderlich sei, es sei denn das Rechtsgeschäft sei von der Genehmigungspflicht freigestellt. Diese Freistellung des Rechtsgeschäfts von der Genehmigungspflicht resultiere nicht aus der nach § 4 S. 1 GenehmFV in der Form des § 29 GBO abgegebenen Erklärung des Amtsdirektors vom 3. Juni 2002 und der in § 2 des notariellen Kaufvertrags vom 6. Juni 2002 enthaltenen Versicherung der ehrenamtlichen Bürgermeis-

terin, wonach der Abschluss des Kaufvertrages genehmigungsfrei und die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellungsverordnung erfüllt seien. Zwar heiÙe es in § 4 GenehmFV, dass dem Eintragungsantrag eine Erklärung der Gebietskörperschaft beigelegt werden solle, dass der Abschluss von Rechtsgeschäften nach den Vorschriften dieser Verordnung genehmigungsfrei sei. Diese Erklärung nach § 4 GenehmFV habe gegenüber dem Grundbuchamt aber lediglich informatorischen Charakter. Sie stelle eine formfreie Erläuterung des Antrags auf Eintragung dar, die die Verpflichtung des Grundbuchsamts nicht berühre, in jedem Fall selbst feststellen, ob die Voraussetzungen einer Befreiung vom Genehmigungszwang gegeben seien oder nicht. Die Voraussetzungen für einen genehmigungsfreien Verkauf nach § 1 GenehmFV lägen nicht vor. Nach dieser Vorschrift sei der Verkauf von Grundstücken nach § 90 Abs. 3 lit b GemeindeO nur unter den unter Nr. 1 bis 4 genannten Voraussetzungen genehmigungsfrei. Nach § 1 Nr. 1 GenehmFV sei der Verkauf dann genehmigungsfrei, wenn der Kaufpreis dem Wert entspreche, der durch ein Verkehrswertgutachten eines Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt worden und das Verkehrswertgutachten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes nicht älter als sechs Monate gewesen sei. § 1 Nr. 2 GenehmFV bestimme eine Kaufpreisobergrenze von 200.000 DM. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen sei vom Grundbuchführer zu überprüfen. Mit der angefochtenen Zwischenverfügung habe das Amtsgericht die Beschwerdeführerin daher zu Recht aufgefordert, entsprechende Nachweise vorzulegen.

Gegen den Beschluss wendet sich die Beteiligte zu 1. mit ihrer Beschwerde.

Zur Begründung führt sie aus, auf den Antrag sei die alte Rechtslage anzuwenden, da die Neufassung des § 90 Gemeindeordnung keinen neuen Genehmigungszwang darstelle, sondern es sich lediglich um eine Umformulierung und die Abänderung eines bereits bestehenden Verfahrens handele. Zum Nachweis, dass das gemeindliche Grundstück nicht unter Wert veräußert worden sei, genüge die schriftliche Feststellung des Vertretungsberechtigten der Gemeinde, dass dies nicht der Fall sei. Der Verkauf des gemeindlichen Grundstücks weise keinerlei Besonderheiten auf. Konkrete Anhaltspunkte zu berechtigten Zweifeln lägen nicht vor, so dass das Grundbuchamt der Erklärung nach § 4 GenehmFV grundsätzlich vertrauen dürfe. Bedenken könnten nur dann bestehen, wenn greifbare, an bestimmten Tatsachen erhärtete Zweifel offenblieben, was vorliegend nicht der Fall sei. Mit den Aufgaben des Grundbuchsamtes, am Grundstücksverkehr zeitgerecht mitzuwirken, wäre es unvereinbar, wenn es darüber hinaus mit Aufgaben belastet würde, die denen einer Aufsichtsbehörde entsprächen. Es würde

auch dem Sinn und Zweck der Bestimmung des § 90 Gemeindeordnung i.V.m. der Genehmigungsfreistellungsverordnung, nämlich der Entbürokratisierung und der Beschleunigung von Verwaltungsverfahren, widersprechen, wenn die eingesparten Verfahrensabläufe der Verwaltung nun dem Grundbuchamt auferlegt würden.

II.

Die weitere Beschwerde ist gemäß §§ 78, 80 GBO zulässig.

Die weitere Beschwerde ist auch begründet.

1. Gegenstand des Erinnerungs- und des Beschwerdeverfahrens ist das nur in der Zwischenverfügung angenommene Eintragungshindernis (BayObLGZ 1972, 24, 28) m.w.N.), nicht die Entscheidung über den Eintragungsantrag selbst. Warum das in der Zwischenverfügung angenommene Eintragungshindernis besteht, ergibt sich daraus, welche Auflagen dem Antragsteller gemacht werden, damit seinem Eintragungsantrag stattgegeben werden kann. Gegenstand der Entscheidung des Senates ist daher nur die Frage, ob der Vollzug des gestellten Antrags von der Erfüllung der in der Zwischenverfügung gemachten Auflagen abhängig gemacht werden durfte. Der Senat darf diese Frage bei seiner Entscheidung nicht offenlassen und die Beschwerde nicht mit der Begründung zurückweisen, der beantragten Eintragung stehe jedenfalls ein anderes als das in der Zwischenverfügung geltend gemachte Hindernis entgegen (BayObLG 1972, 24).

2. In der Sache hält der angefochtene Beschluss des Landgerichts der rechtlichen Nachprüfung durch den Senat im Ergebnis nicht stand.

Zwar ist das Landgericht zutreffend davon ausgegangen, dass das Grundbuchamt im Rahmen der Prüfung der Verfügungsbefugnis der Beteiligten zu prüfen hat, ob der einzutragende Rechtsvorgang einer behördlichen Genehmigung bedarf (BayObLGZ 1969, 144, 145; 1972, 252, 254). Handelt es sich, wie im vorliegenden Fall, um die Eintragung der Auflassung eines Gemeindegrundstücks, hat sich die Prüfung des Grundbuchamtes darauf zu erstrecken, ob die Veräußerung des Grundstücks der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde der Gemeinde bedarf (8. Senat, Beschluß vom 29. Januar 2001, 8 Wx 148/00, Umdruck Seite 6). Maßgebend ist dabei die Rechtslage im Zeitpunkt der Grundbucheintragung.

Nach § 90 Abs. 3 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001, geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4. Juni 2003 (GVBl. I 2003, 174) bedarf die Gemeinde der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde, wenn sie Vermögensgegenstände unter ihrem vollem Wert veräußert.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden (Genehmigungsfreistellungsverordnung - GenehmFV) vom 4. September 2003 ist die Veräußerung von Grundstücken etc. von der Genehmigungspflicht gemäß § 90 Abs. 3 der Gemeindeordnung freigestellt, wenn die Voraussetzungen der §§ 2 und 3 erfüllt sind. Nach § 2 Abs. 1 der GenehmFV ist die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten genehmigungsfrei, wenn der Erlös dem vollen Wert entspricht und der gesamte Kaufpreis spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechtsgeschäfts fällig wird.

Danach hängt die Frage, ob die Veräußerung eines Gemeindegrundstücks der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde bedarf, von einer Reihe von tatsächlichen Umständen ab, die dem Grundbuchamt in aller Regel nicht bekannt sind. Das Grundbuchamt kann insbesondere nicht beurteilen, ob der Kaufpreis für das Grundstück oder eine sonstige Gegenleistung dem vollen Wert des Grundstücks entspricht oder ob eine - grundsätzlich genehmigungspflichtige - Veräußerung unter Wert vorliegt. Das würde nämlich Feststellungen zum Verkehrswert des Grundstücks erfordern. Die für die Beurteilung der Genehmigungsfreiheit erforderlichen Tatsachen selbst zu ermitteln, ist das Grundbuchamt nach feststehender Rechtsprechung aber weder berechtigt noch verpflichtet (h.M., vgl. Demharter, GBO, 23. Aufl. § 29 Rn. 23 m.w.N.). Es ist vielmehr Sache des Antragstellers, die erforderlichen Unterlagen beizubringen.

Dieser besonderen Sach- und Rechtslage, die für das Grundbuchamt bei dem Vollzug der Auflassung eines Gemeindegrundstückes besteht, wird die Vorschrift des § 2 Abs. 7 der GenehmFV vom 4. September 2003 (GV Bl II 2003, S. 557) gerecht. Danach ist dem Antrag auf Eintragung in das Grundbuch eine in der Form des § 29 Abs. 3 der Grundbuchordnung ausgestellte Erklärung der Gemeinde beizufügen, dass der Abschluss des Rechtsgeschäfts genehmigungsfrei ist. In der Erklärung ist auf die in Betracht kommende Vorschrift ausdrücklich Bezug zu nehmen.

Der Zweck dieser § 25 der ersten Verordnung zur Durchführung der Deutschen Gemeindeordnung vom 22. März 1935 entsprechenden Vorschrift besteht darin, die Grundbuchämter von der Pflicht zur Nachprüfung, ob der objektive Tatbestand der Freistellung von der Ge-

nehmungspflicht gegeben ist, zu entbinden (BayObLGZ 1995, 225; 1969, 278, 283; Thür.OLG, RPfleg 2001, 22). Der Gemeindevertreter soll mit der bezeichneten Erklärung die Verantwortung für das Vorliegen des Freistellungstatbestandes übernehmen, die er auch dienstrechtlich und haftungsrechtlich zu vertreten hat. Auch wenn es sich bei dieser Vorlagepflicht um eine gemeinderechtliche Verfahrensvorschrift und nicht um eine Vorschrift des Grundbuchverfahrens handelt, so ändert dies nichts daran, dass diese Bestimmung jedenfalls auch der Erleichterung und Beschleunigung des Grundbuchverfahrens dient, indem ihm die Prüfung erleichtert wird, ob die Veräußerung eines Grundstücks der kommunalaufsichtlichen Genehmigung bedarf. Denn durch die Verpflichtung des kommunalen Vertretungsorgans, die in § 2 Abs. 7 GenehmFV bezeichnete Feststellung mit einem ganz präzisen Inhalt schriftlich zu treffen, wird das Verantwortungsbewusstsein des Vertretungsorgans nachhaltig geschärft und auf eine sorgfältige Prüfung hingewirkt, ob bei der Grundstücksveräußerung die gemeinderechtlichen Vorschriften beachtet wurden. Dieser Feststellung kommt daher ein so erheblicher Beweiswert zu (BayObLGZ 1995, 225, 227), dass das Grundbuchamt damit die Genehmigungsfrage als geklärt ansehen darf, falls nicht, wie in dem vom 8. Senat zum Aktenzeichen 8 Wx 148/00 unter dem 29. Januar 2001 beschiedenen Fall besondere Umstände vorliegen, die den Beweiswert einer solchen Feststellung mindern (BayObLGZ 1969, 278, 283). Konkrete Anhaltspunkte, die die Richtigkeit einer § 2 Abs. 7 GenehmFV entsprechenden Erklärung erschüttern könnten, sind in der Zwischenverfügung weder aufgeführt noch sonst ersichtlich. Es besteht deswegen kein Anlaß für das Grundbuchamt, weitere Nachweise als diese Versicherung, wie etwa die Vorlage eines Verkehrsgutachtens, einer Bodenrichtwertauskunft oder einer notariell beurkundeten Erklärung der Vertragsparteien, dass der Kaufpreis nicht unter dem vollen Wert des Grundbesitzes liege, zu verlangen (BayObLG 1969, 278, 283; BayObLG 1995, 225, 227 f).

Vielmehr reicht es zur Beseitigung der Zweifel des Grundbuchamtes an der Genehmigungsfreiheit der Auflassung aus, wenn die Antragstellerin oder die Beschwerdeführerin in der Form des § 29 Abs. 3 GBO eine Erklärung vorlegt, in der auf die für die Genehmigungsfreiheit in Frage kommende Vorschrift konkret Bezug genommen wird (Thür.OLG, a.a.O.). Da § 2 Abs. 7 Satz 2 GenehmFV eine ausdrücklichen Bezugnahme anordnet, ist in der Erklärung genau aufzuführen, dass entweder keine verbotene Unterwertveräußerung vorliegt bzw. dass die Veräußerung unter Wert oder eine unentgeltliche Veräußerung wegen der Erfüllung einer näher zu bezeichnenden kommunalen Aufgabe zulässig ist. Nur einer solchen exakten Feststellungserklärung des kommunalen Vertretungsorgans kann der erhebliche Beweiswert zu-

kommen, mit dem Ergebnis, dass Zweifel an der Eintragungsfähigkeit als beseitigt anzusehen sind. Denn nur der ganz präzise niedergelegte Sachverhalt ist geeignet, das Verantwortungsbewusstsein des Vertretungsorgans nachhaltig zu schärfen und auf eine sorgfältige Prüfung hinzuwirken, ob bei der Grundstücksveräußerung die gemeinderechtlichen Vorschriften beachtet wurden.

Hieran gemessen ist die Erklärung des Amtsdirektors des Amtes N... vom 3. Juni 2002 und die Versicherung in § 2 des notariellen Vertrages, dass die Voraussetzungen gemäß Genehmigungsfreistellungsverordnung erfüllt seien, zu pauschal, um ihr einen Beweiswert zubilligen zu können.

III.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, § 131 KostO. Eine Auslagenentscheidung, § 13 a FGG, ist nicht angezeigt, weil Dritte am Verfahren nicht beteiligt sind.

Beschwerdewert: 3.000,0046 € (§ 30 Abs. 2 KostO).

...

...

...