

**Titel:**

**Verpflichtungsklage auf aufsichtsrechtliche Genehmigung der Veräußerung von Genossenschaftsanteilen an einer Waldgenossenschaft**

**Normenkette:**

GO Art. 110, Art. 117 Abs. 1, Abs. 2

**Leitsätze:**

1. Bei Verpflichtungsklagen kommt es zur Beurteilung des Sach- und Rechtsstandes nach herrschender Meinung grundsätzlich auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Anspruch auf aufsichtliche Genehmigung der Veräußerung von Genossenschaftsanteilen besteht nicht, wenn die Voraussetzungen der aktuellen Satzung im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung nicht erfüllt sind. (Rn. 22 – 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein ohne die erforderliche staatliche Genehmigung vorgenommenes bürgerlich-rechtliches Rechtsgeschäft ist bis zur Entscheidung über die Genehmigung schwebend unwirksam, ohne dass dabei zwischen schuldrechtlichem Kaufvertrag und dinglichem Verfügungsgeschäft differenziert wird. Mit Erteilung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft in der Regel *ex tunc* wirksam. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

rechtsgeschäftliche Übertragung von Genossenschaftsanteilen an einer Waldgenossenschaft, Klage auf Erteilung der aufsichtsrechtlichen Genehmigung der Übertragung von Genossenschaftsanteilen an einer Waldgenossenschaft, schwebende Unwirksamkeit des Übertragungsgeschäftes bei fehlender aufsichtsrechtlicher Genehmigung, anzuwendende Sach- und Rechtslage bei Verpflichtungsklagen (, Verpflichtungsklage, Beurteilung des Sach- und Rechtsstandes, Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung, Erteilung der aufsichtlichen Genehmigung, Satzungsänderung, schwebende Unwirksamkeit, fehlende aufsichtsrechtliche Genehmigung

**Fundstelle:**

BeckRS 2025, 14983

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger begeht vom Landratsamt ... die aufsichtsrechtliche Genehmigung der Veräußerung von Genossenschaftsanteilen an der Waldgenossenschaft ... von ... Mit Vertrag vom 27. Februar 2021 verkauften die Geschwister ... ihre Rechte an der Waldgenossenschaft ... „mit sofortiger Wirkung“ an den Kläger (vgl. S. 12 der Behördenakte im Vf. AN 16 K 22.02527).

**2**

Mit Überlassungsvertrag (Grundstück) vom 29. März 2021 übertrugen der Kläger und seine Ehefrau ihren Grundbesitz (u.a. Landwirtschaftsflächen und Gebäudebesitz) in den Gemarkungen ... und ... an ihre Kinder ... (vgl. S. 77 ff. der elektronischen Gerichtsakte im Vf. AN 16 K 22.02527). Dem Sohn ... wurde in diesem Zuge u.a. die Fl.Nr. ..., Gebäude- und Freifläche, 3000m<sup>2</sup> übertragen.

**3**

Die seitens des Sohnes des Klägers mit Schreiben vom 22. September 2022 beantragte aufsichtliche Genehmigung der Übernahme von Genossenschaftsanteilen an der Waldgenossenschaft ... lehnte das Landratsamt ... mit Bescheid vom 8. November 2022 ab. Die dagegen erhobene Klage wird unter dem Az. AN 16 K 22.02527 geführt.

#### 4

Mit Schreiben vom 5. Juni 2024 beantragte der Kläger beim Landratsamt ... selbst die Genehmigung der Veräußerung von Anteilen an der Waldgenossenschaft ... von ... vom 27. Februar 2021.

#### 5

Mit Schreiben des Klägerbevollmächtigten vom 7. Oktober 2024 im Verfahren AN 16 K 22.02527, überschrieben mit „Klage- und Parteierweiterung“, zeigte der Klägerbevollmächtigte die Vertretung des Klägers im Verfahren AN 16 K 22.02527 an und kündigte an, nunmehr auch beantragen zu wollen, den Beklagten zu verurteilen, die Veräußerung von Anteilen an der Waldgenossenschaft ... von ... an den Kläger vom 27. Februar 2021 zu genehmigen. Das Begehren wurde seitens des Verwaltungsgerichts unter dem streitgegenständlichen Aktenzeichen AN 16 K 24.2529 als eigenständiges Klagebegehren erfasst. Die Klage wurde klägerseitig zunächst als Untätigkeitsklage geführt.

#### 6

Mit Bescheid vom 16. Oktober 2024 lehnte das Landratsamt ... die aufsichtliche Genehmigung der Veräußerung von Anteilen an der Waldgenossenschaft ... von ... an den Kläger ab. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung (z.B. Verkauf, Übertragung, Schenkung, Hofübergabe, Tausch, Abtretung) eines Genossenschaftsanteils an der Waldgenossenschaft ... (Eigentumsgenossenschaft) sei genehmigungspflichtig. Sie bedürfe der Genehmigung des Genossenschaftsausschusses und der Aufsichtsbehörde (§ 3 Abs. 2 WGV, § 26 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Waldgenossenschaft ...\*). Die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Anteilen der Geschwister ... an den Kläger sei nicht genehmigungsfähig. Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Waldgenossenschaft ... in der Fassung der Änderungssatzung vom 8. Juni 2023 sei die Genehmigung zu erteilen, wenn der Erwerber eine natürliche Person sowie Eigentümer eines Anwesens (Haus- oder Hofgrundstück) im Ortsteil ... sei und seinen Hauptwohnsitz in ... habe. Die Genehmigung sei auch dann zu erteilen, wenn der Erwerber bereits Mitglied in der Waldgenossenschaft ... sei, § 26 Abs. 1 Satz 3 der Satzung der Waldgenossenschaft ... Der Kläger sei zwar eine natürliche Person und habe auch seinen Hauptwohnsitz in ..., jedoch sei er nicht mehr Eigentümer eines Anwesens im Ortsteil ... Durch Überlassungsvertrag (Grundstück), Urkunde Nr. ... vom 29. März 2021, habe der Kläger insbesondere das Grundstück mit der Fl.Nr. ... der Gemarkung ..., zum Alleineigentum an seinen Sohn ... veräußert. Demnach sei der Kläger nicht mehr Eigentümer eines Anwesens (Haus- oder Hofgrundstück) im Ortsteil ... Weiter sei der Kläger auch nicht bereits Mitglied der Waldgenossenschaft ... Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 Sätze 2 und 3 der Satzung der Waldgenossenschaft lägen somit nicht vor, sodass die Genehmigung zu versagen sei.

#### 7

Der Kläger führt seine Klage nunmehr als Verpflichtungsklage weiter und begründet diese damit, dass die Veräußerung des Genossenschaftsanteils, als man sie vorgenommen habe, genehmigungsfähig gewesen sei. Nach der damaligen Satzungsregelung, die das Bewirtschaften eines Anwesens im Ort ... vorgesehen habe, sei die Genehmigung zu erteilen gewesen. Durch die damalige grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit habe der Kläger ein mitgliedschaftliches Sonderrecht oder eine Art Anwartschaftsrecht erworben, welches sich nur mit Zustimmung des Begünstigten entziehen lasse. Der Kläger und sein Sohn hätten dem Satzungsbeschluss zur Änderung der Satzung der Waldgenossenschaft ... aber nicht zugestimmt. Hier möge man entweder von einem Verbot eines pactum in detrimentum tertii oder von einem allgemeinen Grundsatz des Gesellschafts- und Genossenschaftsrechts sprechen. Auch die Waldgenossenschaft habe die Angelegenheit bereits genehmigt.

#### 8

Der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die Veräußerung von Anteilen an der Waldgenossenschaft ... von ... an den Kläger zu genehmigen.

#### 9

Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

#### 10

Zur Begründung bezieht sich der Beklagte auf den angegriffenen Bescheid.

**11**

Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die Behördenakte im hiesigen Verfahren sowie im beigezogenen Verfahren AN 16 K 22.02527 verwiesen. Für den Verlauf der mündlichen Verhandlung wird auf das Sitzungsprotokoll vom 20. Mai 2025 verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

**12**

Die Klage ist zulässig, jedoch nicht begründet.

**13**

Der Kläger hat keinen Anspruch auf aufsichtliche Genehmigung der Veräußerung von Genossenschaftsanteilen an der Waldgenossenschaft ... von den Geschwistern ... vom 27. Februar 2021, da die Voraussetzung des § 26 Abs. 1 der Satzung der Waldgenossenschaft ... in der Fassung vom 21. August 2023 im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung nicht vorliegen.

**14**

1. Rechtsgrundlage für den streitgegenständlichen Anspruch ist § 26 der Satzung der Waldgenossenschaft ... in der Fassung vom 21. August 2023.

**15**

Vorliegend handelt es sich um eine Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage, mit der der Kläger die Aufhebung des ablehnenden Bescheides des Beklagten vom 16. Oktober 2024 und gleichzeitig die Erteilung der aufsichtlichen Genehmigung gemäß § 26 der Satzung der Waldgenossenschaft ... begeht. Bei Verpflichtungsklagen kommt es zur Beurteilung des Sach- und Rechtsstandes nach herrschender Meinung grundsätzlich auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an (vgl. Riese in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, § 113 Rn. 267).

**16**

Eine Durchbrechung dieses Grundsatzes ist vorliegend nicht gegeben (vgl. zur Kasuistik a.a.O. Rn. 267 ff.). Nicht ersichtlich ist, dass und weshalb ein Sonderfall gegeben sein sollte, in dem der vorgenannte Grundsatz des maßgeblichen Beurteilungszeitpunktes für die Sach- und Rechtslage bei Verpflichtungsklagen nicht sachgerecht wäre.

**17**

Es fehlt auch an einer entsprechenden materiellen Regelung, aus der sich ausnahmsweise eine Weitergeltung der alten Satzungsregelung des § 26 (§ 26 Abs. 1 der Satzung der Waldgenossenschaft ... in der Fassung vom 29.03.1979, zuletzt geändert am 14.06.1991, im Folgenden „a.F.“) ergeben sollte.

**18**

Die am 8. August 2023 beschlossene Änderung der Satzung der Waldgenossenschaft ... trat laut Änderungssatzung (vgl. Bl. 31 der elektronischen Gerichtsakte Vf. AN 16 K 22.02527) am Tag nach ihrer Bekanntmachung am 21. August 2023 mit sofortiger Wirkung in Kraft. Übergangsregelungen für eine Weitergeltung des § 26 a.F. der Satzung der Waldgenossenschaft ... finden sich in der Satzungsänderung nicht.

**19**

Der Kläger hat auch nicht auf Grund eines „mitgliedschaftlichen Sonderrechts“ oder einer Art Anwartschaftsrecht einen Anspruch auf Zugrundelegung des § 26 Abs. 1 a.F. der Satzung der Waldgenossenschaft ... Für die Begründung eines etwaigen „mitgliedschaftlichen Sonderrechts“ – wobei offenbleibt, worin dieses konkret bestehen sollte – fehlt es bereits an einer entsprechenden Vereinbarung der Genossenschaftsmitglieder bzw. der nach der Satzung zuständigen Organe. Der Waldgenossenschaft wäre es jedoch unbenommen gewesen, für etwaige Altfälle eine Sonderregelung zu vereinbaren. Eine solche Regelung wurde jedoch trotz mutmaßlicher Kenntnis der Waldgenossenschaft von dem noch zu genehmigenden Erwerbsgeschäft zwischen dem Kläger und den Geschwistern ... nicht getroffen und war damit offenbar auch nicht gewollt.

**20**

Gleichermaßen scheidet ein Anwartschaftsrecht des Klägers auf Anwendung des § 26 Abs. 1 a.F. der Satzung der Waldgenossenschaft ... aus. Von einem Anwartschaftsrecht ist zivilrechtlich die Rede, wenn

von einem mehraktigen Erwerbstatbestand schon so viele Erfordernisse erfüllt sind, dass von einer gesicherten Rechtsstellung des Erwerbers gesprochen werden kann, die der Veräußerer nicht mehr einseitig zu zerstören vermag. Entscheidend ist, ob der Erwerber eine Rechtsposition erhalten hat, die ihm weder der Veräußerer noch ein Dritter entziehen kann (vgl. Staudinger/Bork (2025), BGB, Vorbemerkung zu §§ 158 – 163, Rn. 53).

**21**

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Allein durch das Erwerbsgeschäft mit den Geschwistern ... hat der Kläger keineswegs eine bereits gesicherte Rechtsposition erhalten, die ihm weder der Veräußerer noch ein Dritter entziehen hätte können. Für einen tatsächlichen Eigentumsübergang der Genossenschaftsanteile fehlte dem Kläger die erforderliche Genehmigung des Landratsamtes, für die er bis zum 5. Juni 2024 auch gar keinen entsprechenden Antrag gestellt hatte. Darüber hinaus kann das für das Sachenrecht entwickelte Rechtsinstitut des Anwartschaftsrechts schon mangels Vergleichbarkeit der betroffenen Interessen nicht auf das öffentliche Recht, hier auf die Frage, welche Rechtslage in Verpflichtungssituationen zugrunde zu legen ist, übertragen werden. Mangels objektiv und rechtssicher bestimmbarem Zeitpunkt der zugrunde zulegenden Sach- und Rechtslage würde eine erhebliche Rechtsunsicherheit entstehen. Darüber hinaus wäre ein solches Rechtsinstitut auch im Hinblick auf den Charakter der Verpflichtungsklage als Leistungsklage kaum sachgerecht.

**22**

2. Im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung liegen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Waldgenossenschaft ... in der Fassung vom 21. August 2023 in der Person des Klägers nicht vor.

**23**

Gemäß § 26 Abs. 1 der Satzung der Waldgenossenschaft ... in der Fassung vom 21. August 2023 bedarf die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Genossenschaftsanteils der Genehmigung des Genossenschaftsausschusses und der Aufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Erwerber eine natürliche Person ist, Eigentümer eines Anwesens (Haus- oder Hofgrundstück) im Ortsteil ... ist und seinen Hauptwohnsitz in ... hat. Die Genehmigung ist auch zu erteilen, wenn der Erwerber bereits Mitglied in der Waldgenossenschaft ... ist.

**24**

Diese Voraussetzungen liegen im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung nicht vor. Zwar ist der Kläger eine natürliche Person und hat ausweislich seiner Angaben im Rahmen der Klageerhebung auch seinen Wohnsitz in ..., jedoch ist er nicht mehr Eigentümer eines Anwesens (Haus- oder Hofgrundstück) im Ortsteil ... Ausweislich des vorgelegten Überlassungsvertrages (Grundstück) vom 29. März 2021 und der klägerischen Angaben in der mündlichen Verhandlung wurde das in den Gemarkungen ... und ... gelegene Grundeigentum des Klägers und seiner Ehefrau vollständig an die Kinder ... übertragen. Der Kläger verfügt zum Zeitpunkt der letzten mündlichen damit über kein Grundeigentum in ... (mehr).

**25**

3. Ein Anspruch auf aufsichtliche Genehmigung ergibt sich auch nicht gemäß § 26 der Satzung der Waldgenossenschaft ... in der Fassung vom 21. August 2023 daraus, dass der Kläger bereits Mitglied der Waldgenossenschaft ... wäre.

**26**

Vorliegend wurde nicht substantiiert (z.B. Vorlage eines Mitgliederverzeichnisses gemäß § 10 der Satzung der Waldgenossenschaft ...\*) dargetan, dass und zu welchem Zeitpunkt der Kläger Mitglied der Waldgenossenschaft ... geworden ist. Gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung über Waldgenossenschaften (WGV) vom 14. November 1996 ist Mitglied der Waldgenossenschaft, wer entweder mindestens einen Genossenschaftsanteil besitzt (a) oder wer Eigentümer (Miteigentümer) von Waldgrundstücken ist, die im Zusammenhang mit der Ablösung oder Aufhebung von Nutzungsrechten von der Gemeinde übertragen oder gemäß § 1 Abs. 2 von der Waldgenossenschaft einbezogen worden sind (b).

**27**

Beides ist vorliegend nicht dargetan oder für das Gericht erkennbar.

**28**

(a) Der Kläger wurde bislang nicht gemäß § 2 Abs. 1 WGV, § 3 Abs. 2 Satz 2 der Satzung der Waldgenossenschaft ... Eigentümer der Genossenschaftsanteile von ... und damit mindestens eines Genossenschaftsanteils.

### **29**

Der Eigentumsübergang des mit Vertrag vom 27. Februar 2021 mit ... vereinbarten „Verkaufs mit sofortiger Wirkung“ (beinhaltet nach entsprechender Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft und die dingliche Übertragung) von Anteilen an der Waldgenossenschaft ... scheiterte bislang daran, dass die gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 der Satzung erforderliche (streitgegenständliche) aufsichtliche Genehmigung seitens des Landratsamtes (Art. 117 GO) nicht erteilt wurde. Der Kaufvertrag samt dinglicher Übertragung der Genossenschaftsanteile von den Geschwistern ... an den Kläger ist damit gemäß Art. 117 Abs. 2 GO bislang nicht wirksam geworden. Das ohne die staatliche Genehmigung vorgenommene bürgerlich-rechtliche Rechtsgeschäft ist bis zur Entscheidung über die Genehmigung schwiegend unwirksam (vgl. Gaß in Widtmann/Grasser/Glaser, Bayerische Gemeindeordnung, 34. EL April 2023, Art. 117 – keine Differenzierung zwischen schuldrechtlichem Kaufvertrag und dinglichem Verfügungsgeschäft). Gemäß Art. 117 Abs. 2 GO erlangen Geschäfte des bürgerlichen Rechts erst Rechtswirksamkeit mit der Erteilung der nach diesem Gesetz (Gemeindeordnung) erforderlichen Genehmigung, hier der erforderlichen Genehmigung der Waldgenossenschaft und der aufsichtlichen Genehmigung des Landratsamtes gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Waldgenossenschaft durch das Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde (Art. 110, 117 Abs. 1 GO). Bürgerlichrechtliche Verträge sind, wie sich nicht zuletzt im Umkehrschluss aus Art. 117 Abs. 2 GO ergibt, bei Abschluss ohne die erforderliche Genehmigung schwiegend unwirksam. Mit Erteilung der Genehmigung werden Verträge in aller Regel ex tunc wirksam (vgl. Suerbaum in BeckOK KommunalR Bayern, 25. Ed. 1.2.2025, GO Art. 117 Rn. 24, beck-online).

### **30**

Selbst wenn die Waldgenossenschaft ... der Veräußerung der Genossenschaftsanteile von den Geschwistern ... an den Kläger bereits zugestimmt haben sollte – wie klägerseitig behauptet, aber nicht substantiiert dargetan – würde auch diese Zustimmung keinerlei Präjudizwirkung für die gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 der Satzung noch erforderliche, eigenständige aufsichtliche Genehmigung seitens des Landratsamtes als Rechtsaufsichtsbehörde (Art. 117, 110 Gemeindeordnung – GO) entfalten. Eine solche – die im Übrigen anderen, nämlich öffentlich-rechtlichen Zwecken dient – wäre ansonsten obsolet, was schon im Widerspruch zum Wortlaut der satzungsrechtlichen Bestimmung stehen würde.

### **31**

(b) Der Kläger ist auch nicht auf Grund anderer Waldgrundstücke bereits Mitglied der Waldgenossenschaft ... Auf entsprechende Nachfrage des Gerichts in der mündlichen Verhandlung hat er eine anderweitig bereits bestehende Mitgliedschaft in der Waldgenossenschaft ... verneint.

### **32**

Die Klage war daher als unbegründet abzuweisen.

### **33**

4. Die Kostentragungspflicht des Klägers als unterliegende Partei ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.