VG München, Beschluss v. 10.10.2025 – M 11 K 25.6673

Titel:

Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte bei grundstücksverkehrsrechtlicher Genehmigungen

Normenketten:

GVG § 17a
GrdstVG § 22 Abs. 1
VwGO § 40

Leitsätze:

1. Für alle Fragen des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und der damit im Zusammenhang stehenden behördlichen Entscheidungen, einschließlich für die in § 22 Abs. 1 GrdstVG nicht ausdrücklich genannte Nachprüfung von ohne Auflagen oder Bedingungen erteilten Genehmigungen, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Landwirtschaftsgericht ist in einem Verfahren gem. § 22 Abs. 3 GrdstVG berechtigt, selbst alle Entscheidungen zu treffen, die auch die Genehmigungsbehörde treffen kann. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verweisungsbeschluss, Entscheidungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs (verneint), Verwaltungsakt, Verwaltungsrechtsweg, Beschwerde, Genehmigung, Anfechtung, Verpflichtungsklage, Aufhebung, Verwaltungsprozess, Verfahren, Rechtsbeschwerde, Verweisung, Versagung, Zuweisung, Sonderzuweisung, immissionsschutzrechtliche Genehmigung, zitierte Rechtsprechung, Landwirtschaftsgericht, Zuständigkeit, Grundstücksverkehr, landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr

Tenor

I. Der Verwaltungsrechtsweg ist nicht eröffnet.

II. Der Rechtsstreit wird an das Amtsgericht München – Landwirtschaftsgericht – verwiesen.

Gründe

I.

1
Mit seiner mit Schriftsatz vom 26. September 2025 erhobenen Klage wendet sich der Kläger gegen eine vom Landratsamt ... im Jahr 2013 erteilte Genehmigung nach § 2 Abs. 1 Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) für die Veräußerung des Grundstücks FlNr. …, Gemarkung …, und beantragt deren Aufhebung, hilfsweise deren Rücknahme/Widerruf, die Verpflichtung des Beklagten zur Durchführung eines ordnungsgemäßen Genehmigungsverfahrens und die Wiederherstellung des Erwerbs- und Beteiligungsrechts bezüglich des vorgenannten Grundstücks. Ein zugleich erhobener Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz wurde am 3. Oktober 2025 zurückgenommen; dieses Verfahren wurde daraufhin mit Beschluss vom 6. Oktober 2025 eingestellt (M 11 S 25.6674).

2
In der umfangreichen Klagebegründung führt der Kläger insbesondere aus, der Verwaltungsrechtsweg sei eröffnet. Das Landwirtschaftsgericht sei nur zuständig für streitige Genehmigungsfragen zwischen Privaten nach §§ 9 ff. GrdstVG bzw. für ihm durch § 1 LwVG ausdrücklich zugewiesene Verfahren. Hier gehe es jedoch um die Anfechtung eines Verwaltungsakts. Dafür seien die Verwaltungsgerichte zuständig.

3
Mit Schreiben an die Beteiligten vom 1. Oktober 2025 hörte das Gericht zur beabsichtigten Verweisung an das Amtsgericht München – Landwirtschaftsgericht – an.

4
Mit Schriftsatz vom 3. Oktober 2025 widersetzte sich der Kläger der Verweisung. Unter Bezugnahme auf Rechtsprechung führte er aus, dass der Verwaltungsrechtsweg eröffnet sei, weil sich die Klage unmittelbar gegen einen Verwaltungsakt richte. Die auf Durchführung eines ordnungsgemäßen Genehmigungsverfahrens gerichtete Verpflichtungsklage sei verwaltungsrechtlicher Natur. § 22 Abs. 1 GrdstVG greife bei belastenden Verwaltungsakten wie der begehrten Aufhebung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung nicht. Da für einen solchen Verwaltungsakt der Verwaltungsrechtsweg gegeben sei, müsse dies im Sinn der Kehrseitentheorie auch für die Anfechtung der Genehmigung gelten. Er beantrage deshalb, die Zuständigkeit des Bayerischen Verwaltungsgerichts München festzustellen, hilfsweise einen etwaigen Verweisungsbeschluss mit einer ordnungsgemäßen Begründung zu versehen, höchst hilfsweise die Beschwerde nach § 17 Abs. 4 GVG zuzulassen.

5
Der Beklagte hat sich nicht geäußert.

II.

6
Der Rechtsstreit ist gemäß § 17a Abs. 2 Satz 1 GVG an das zuständige Amtsgericht München – Landwirtschaftsgericht – zu verweisen, da der Verwaltungsrechtsweg nicht eröffnet ist.

7
1. Nach § 40 Abs. 1 Satz 1 VwGO ist der Verwaltungsrechtsweg in allen öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten nicht verfassungsrechtlicher Art gegeben, soweit die Streitigkeiten nicht durch Bundesgesetz einem anderen Gericht ausdrücklich zugewiesen sind. Eine ausdrückliche Zuweisung in diesem Sinne kann dabei auch dann vorliegen, wenn sich aus dem Zusammenhang einer gesetzlichen Regelung ergibt, dass der Gesetzgeber die gerichtliche Zuständigkeit auf einem bestimmten Sachgebiet den Gerichten eines anderen Gerichtszweigs zugewiesen hat (BVerwG, B.v. 29.3.1978 – 1 B 32/78 – juris Rn. 8; U.v. 3.12.1974 – I C 11.73 – juris Rn. 16; U.v. 27.9.1962 – I C 51.61 – juris Rn. 8).

8
2. Eine solche ausdrückliche Zuweisung liegt für Streitigkeiten über Genehmigungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) vor. Zwar sieht § 22 Abs. 1 GrdstVG eine gerichtliche Überprüfung ausdrücklich nur für die Fälle vor, in denen die Genehmigungsbehörde eine Genehmigung versagt oder unter Auflagen oder Bedingungen erteilt oder näher bezeichnete Zeugnisse oder Bescheinigungen verweigert; die Fälle, in denen eine Genehmigung ohne Auflagen oder Bedingungen – wie wohl hier – erteilt worden ist, finden in dieser Bestimmung keine ausdrückliche Erwähnung. In der bundes- und obergerichtlichen Rechtsprechung ist jedoch geklärt, dass nach dem Willen des Gesetzgebers für alle Fragen des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und der damit im Zusammenhang stehenden behördlichen Entscheidungen, also auch für die in § 22 Abs. 1 GrdstVG nicht ausdrücklich genannte Nachprüfung von ohne Auflagen oder Bedingungen erteilten Genehmigungen (auch auf Antrag eines Dritten), die ordentlichen Gerichte zuständig sein sollen (zum Ganzen: BVerwG, B.v. 23.1.1996 – 11 B 150.95 – juris Rn. 4; B.v. 29.3.1978 – 1 B 32.78 – juris Rn. 8; ausdrücklich für den Fall der Drittanfechtung einer grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung OVG MV, B.v. 22.6.1995 – 1 O 41/95 – juris Rn. 9; NdsOVG, B.v. 30.3.2011 – 10 OB 9/11 – juris Rn. 2 ff.; B.v. 21.5.2012 – juris Rn. 2 f.; BayVGH, B.v. 4.9.2012 – 19 C 12.1580 – juris Rn. 2 ff.; VG Neustadt (Weinstraße), B.v. 10.3.2016 – 4 K 1136/15.NW – juris Rn. 27).

9
Diese abdrängende Sonderzuweisung an die Landwirtschaftsgerichte ist demnach umfassend. Daran ändert es – entgegen der Auffassung des Klägers – nichts, dass es sich bei Entscheidungen der Grundstücksverkehrsbehörde im Grundstücksverkehrsrecht um Verwaltungsakte handelt. Der Bundesgerichtshof hat hierzu in seinem Beschluss vom 13. Mai 1982 – V BlW 22/90 – in Rn. 14 (zitiert nach juris) ausgeführt:

10
„Die Entscheidungen der Genehmigungsbehörde im Grundstücksverkehrsrecht sind Verwaltungsakte. Werden sie von den Beteiligten angefochten, so liegen öffentlich-rechtliche Streitigkeiten vor. Für diese

wäre, wenn nicht in § 22 Abs. 1 GrdstVG ausdrücklich die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts bestimmt wäre, der Verwaltungsrechtsweg gegeben (…).“

11
Soweit der Kläger daraus etwas anderes herleiten will, dass gegen die Aufhebung einer grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung durch Verwaltungsakt der Verwaltungsrechtsweg gegeben sei, stützt er sich auf eine rechtsfehlerhafte Prämisse. Klagen gegen Verwaltungsakte, durch die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigungen zurückgenommen oder widerrufen werden, sind ebenfalls den Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. Hierzu hat der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss vom 29. April 2022 – BLw 5/20 – in Rn. 6-8 folgendes ausgeführt:

12
„Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts sind auf die gerichtliche Überprüfung der behördlichen Rücknahme einer Grundstückverkehrsgenehmigung im Ausgangspunkt primär die Vorschriften des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen und nach dessen § 9 ergänzend die Vorschriften des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit sinngemäß anzuwenden. […] Es handelt sich um ein Verfahren auf Grund der Vorschriften über die rechtsgeschäftliche Veräußerung im Grundstückverkehrsgesetz im Sinne des § 1 Nr. 2 LwVG. Gegen die Rücknahme oder den Widerruf einer Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz kann gemäß § 22 Abs. 1 GrdstVG ein Antrag auf Entscheidung durch das nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen zuständige Gericht gestellt werden (…). Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit der Rücknahme bzw. des Widerrufs einer Grundstückverkehrsgenehmigung bei Erlass des § 22 GrdstVG nicht bedacht und die Rücknahme einer Genehmigung nur deshalb im dem Katalog der Vorschrift nicht ausdrücklich genannt hat.

…

13
Richtig ist zwar, dass die unmittelbare Versagung einer Genehmigung und die Rücknahme einer zunächst erteilten Genehmigung nicht in jeder Hinsicht gleichzusetzen sind. Dass es sich bei der Rücknahme der Genehmigung um einen belastenden Verwaltungsakt handelt, spricht aber schon deshalb nicht gegen die Anwendung des § 22 GrdstVG, weil die Versagung der Genehmigung gleichfalls als belastender Verwaltungsakt zu qualifizieren ist (…). Auch sind die Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder neben dem Grundstückverkehrsgesetz für das behördliche Verfahren sowohl bei der (erstmaligen) Entscheidung über einen Genehmigungsantrag (…) als auch bei der Entscheidung über die Rücknahme einer Genehmigung ergänzend maßgeblich.

…

14
Da die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung […] zwingend mit der Versagung der Genehmigung verbunden werden muss, ist § 22 GrdstVG unter diesem Gesichtspunkt ohne weiteres einschlägig. Zudem ergeben sich aus der Verknüpfung von Rücknahme und Genehmigungsversagung so weitgehende Überschneidungen, dass die Annahme, der Gesetzgeber hätte die Verfahren verschiedenen Gerichten zugewiesen oder unterschiedlichen Verfahrensordnungen unterstellt, fernliegt. […] Etwaige Lücken in der Ausgestaltung des gerichtlichen Verfahrens können im Übrigen durch eine entsprechende Anwendung der Verwaltungsgerichtsordnung geschlossen werden (…).“

15
Abgesehen davon könnte die – mit dem Hilfsantrag zu I. begehrte – Aufhebung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren durch das Landwirtschaftsgericht selbst vorgenommen werden. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs handelt es sich bei dem durch einen Antrag nach § 22 Abs. 1 GrdstVG eingeleiteten landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren weder um einen Verwaltungsprozess noch um eine Parteistreitigkeit der freiwilligen Gerichtsbarkeit, sondern um die Fortsetzung des einseitigen Genehmigungsverfahrens vor einem Gericht (BGH, B.v. 13.5.1982 – V BLw 22/80 – juris Rn. 13). Deshalb ist es auch nur folgerichtig, dass das Landwirtschaftsgericht in einem solchen Verfahren gemäß § 22 Abs. 3 GrdstVG berechtigt ist, selbst alle Entscheidungen zu treffen, die auch die Genehmigungsbehörde treffen kann (BGH, B.v. 15.4.2011 – BLw 12/10 – juris Rn. 18; B.v. 29.4.2022 – juris Rn. 58); die Genehmigungsbehörde wird dabei

gemäß § 32 Abs. 1 LwVfG nur angehört und ist nach § 32 Abs. 3 LwVfG selbst nicht zur Einlegung der Rechtsbeschwerde befugt (BGH, B.v. 29.4.2022 – BLw 4/20 – juris Rn. 4). Vor diesem Hintergrund würde es auch jeder Logik entbehren, für die vom Kläger beantragte Durchführung eines ordnungsgemäßen Genehmigungsverfahrens und die Wiederherstellung der Erwerbs- und Beteiligungsrechte des Klägers hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks (Anträge zu II. und III.) die Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs zu bejahen.

16
Dass der Kläger nach § 22 Abs. 1 GrdstVG nicht an dem Grundstücksverkehrsgeschäft als Vertragsschließender beteiligt war und deshalb wohl nicht antragsbefugt ist (siehe z.B. OLG Celle, B.v. 16.11.1998 – 7 W (L) 81/98 – juris Rn. 19; vgl. auch ThürOLG, B.v. 5.8.2016 – Lw W 292/16 – juris Rn. 10), führt ebenfalls nicht zur Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs (BVerwG, B.v. 23.1.1996 – 11 B 150/95 – juris Rn. 4, das insoweit der Vorinstanz [OVG Bremen, U.v. 16.5.1995 – 1 BA 44/94 – juris Rn. 29 ff.] widersprach). Denn dies ist keine Frage des zulässigen Rechtswegs, sondern der Ausgestaltung des materiellen Rechts (vgl. OVG MV, B.v. 22.6.1995 – 1 O 41/95 – juris Rn. 10). Der Kläger kann sich nicht den Rechtsweg aussuchen, von dessen Beschreitung er sich am ehesten Erfolg verspricht. Hierdurch würde die gesetzgeberische Grundentscheidung des § 22 Abs. 1 GrdstVG, der nur den am Grundstücksverkehrsgeschäft beteiligten Personen eine Antragsbefugnis einräumt, unterlaufen und die Bedeutung und Tragweite von § 42 Abs. 2 VwGO verkannt (vgl. BVerwG, B.v. 23.1.1996 – 11 B 150/95 – juris Rn. 4; NdsOVG, B.v. 30.3.2011 – 10 OB 9/11 – juris Rn. 4). Abgesehen davon wäre die Klagebefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO) auch bei Annahme der Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs wohl nicht gegeben, denn nach dem Vortrag des Klägers käme voraussichtlich nur ein Verstoß gegen § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG in Betracht. Diese Regelung dient jedoch – wie das Grundstücksverkehrsgesetz allgemein (vgl. BVerfG, B.v. 12.1.1967 – 1 BvR 169/63 – BVerfGE 21, 73) – allein den öffentlichen Interessen an der Verbesserung der Agrarstruktur sowie an einer gesunden Bodenverteilung und dürfte nicht drittschützend sein (insoweit zutreffend OVG Bremen, U.v. 16.5.1995 – 1 BA 44/94 – juris Rn. 29 ff.).

17
Die vom Kläger zitierte Rechtsprechung taugt nicht als Stütze seiner Rechtsauffassung. Das angebliche Wortlaut-Zitat aus BGH, B.v. 29.4.2022 – BLw 5/20 – juris Rn. 4-17 kann in dieser Entscheidung nicht aufgefunden werden. Auch den übrigen in Bezug genommenen Entscheidungen kann nichts entnommen werden, was die Rechtsauffassung des Klägers in der Rechtswegfrage stützen würde (BGH, B.v. 24.11.2023 – BLw 1/23 – juris), teils betreffen sie völlig andere Sachverhalte und Rechtsgrundlagen (VGH BW, U.v. 12.9.1997 – 5 S 2498/95 – juris: Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 WaldG BW; VG Lüneburg, U.v. 7.2.2019 – 2 A 7/17 – juris: Untätigkeitsklage auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung), mitunter wird darin gar eine gegenteilige Ansicht vertreten (VG Neustadt (Weinstraße), B.v. 10.3.2016 – 4 K 1136/15.NW – juris, siehe dort Rn. 23 ff. für ein weitreichendes Verständnis von § 22 Abs. 1 GrdstVG).

18
3. Gemäß §§ 13, 23a Abs. 2 Nr. 9 GVG i.V.m. § 1 Nr. 2 LwVfG, § 22 Abs. 1 GrdStVG ist der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten eröffnet.

19
Zuständig ist das Amtsgericht München – Landwirtschaftsgericht. Nach § 22 Abs. 1 GrdstVG richtet sich die Zuständigkeit nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVfG). Sachlich zuständig ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Nr. 2 LwVfG, § 23a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr,. 9 GVG das Amtsgericht. Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach §§ 9, 10 LwVfG, wobei die Zuständigkeit für Landwirtschaftssachen im Bezirk des Landgerichts München II, zu dem der Landkreis Weilheim-Schongau gehört (Art. 4 Nr. 15, Art. 5 Abs. 2 Nr. 69 GerOrgG), gemäß § 8 LwVfG i.V.m. § 46 Gerichtliche Zuständigkeitsverordnung Justiz vom 11. Juni 2012 (GVBl. S. 295) beim Amtsgericht München konzentriert ist.

20
4. Für die vom Kläger beantragte Zulassung der Beschwerde nach § 17a Abs. 4 Satz 4 GVG ist offensichtlich schon deshalb kein Raum, weil gegen diesen Beschluss ohne Weiteres die Beschwerde zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof – der kein oberster Gerichtshof des Bundes ist – nach § 17a Abs. 4 Satz 3 GVG i.V.m. § 146 VwGO gegeben ist. Das Verwaltungsgericht ist auch kein oberes Landesgericht i.S.v. § 17a Abs. 4 Satz 4 GVG.