



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 18/19

Verkündet am:  
15. Mai 2020  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GrdstVG § 6 Abs. 1 Satz 1

- a) Wird die Genehmigung eines Wiederkaufs beantragt, reicht der Antragsteller nur dann die Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG vollständig ein, wenn er den Vertrag vorlegt, in dem dem Wiederkäufer das Recht des Wiederkaufs eingeräumt worden ist; die Vorlage eines sog. Vollzugsvertrags reicht nicht.
- b) Der Vorlage einer Urkunde über die Ausübung des Wiederkaufs bedarf es zur Vollständigkeit der einzureichenden Unterlagen nicht; vielmehr reicht es aus, die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Behörde mit dem Genehmigungsantrag mitzuteilen.

BGH, Urteil vom 15. Mai 2020 - V ZR 18/19 - OLG Oldenburg  
LG Aurich

ECLI:DE:BGH:2020:150520UVZR 18.19.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Mai 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die durch die Streithelfer eingelegte Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 13. Dezember 2018 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Aurich vom 22. Januar 2018 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich der Kosten der Streithelfer, trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 20. Dezember 2010 verkaufte der Kläger die in seinem Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Flächen an H. M. . Die Beklagte übte als Siedlungsunternehmen in der Folgezeit ihr gesetzliches Vorkaufsrecht aus. In dem daraufhin am 25. Oktober 2011 geschlossenen notariellen Vertrag übernahm die Beklagte die in dem Kaufvertrag mit H. M. enthaltene Vereinbarung über ein Wiederkaufsrecht des Klä-

gers. Zur Sicherung der Rückübertragungsansprüche wurden Vormerkungen in das Grundbuch eingetragen. Die Beklagte verkaufte die Flächen anschließend teils an den einen Streithelfer, teils an den anderen Streithelfer; diese sind im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

2 Mit Schreiben vom 13. Juli 2015 übte der Kläger sein Wiederkaufsrecht aus. Am 11. Juni 2018 beantragte er die Genehmigung des Wiederkaufs nach § 9 GrdstVG. Dem Antrag war ein nicht unterschriebener notarieller Entwurf eines Vertrages über den „Rückkauf“ der Grundstücke beigelegt. Unter dem 14. Juni 2018 sandte die Genehmigungsbehörde dem Kläger die Antragsunterlagen zurück und teilte ihm mit, dass der Antrag nicht bearbeitet werden könne, weil kein unterschriebener Rückkaufvertragsentwurf nebst Auflassung vorgelegt worden sei.

3 Der Kläger verlangt von der Beklagten, die näher bezeichneten Grundstücke an ihn aufzulassen und die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen Zug um Zug gegen Zahlung des Wiederkaufpreises von 252.656,41 €. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht ihr stattgegeben. Mit der von dem Senat zugelassenen und von den Streithelfern eingelegten Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, möchten diese die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

4 Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe gegen die Beklagte ein Rückübertragungsanspruch nach § 456 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Es liege eine wirksame Wiederkaufabrede vor; der Klä-

ger habe sein Wiederkaufsrecht auch wirksam ausgeübt. Zwar habe die Genehmigungsbehörde den mit der Ausübung des Wiederkaufs zustande gekommenen Kaufvertrag nicht nach § 9 GrdstVG genehmigt. Es greife aber die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG ein. Der Antrag vom 11. Juni 2018 habe die Monatsfrist des § 6 Abs. 1 GrdstVG in Gang gesetzt. Die Rücksendung der Antragsunterlagen sei zu Unrecht erfolgt. Der Vertragsentwurf habe nicht von beiden Parteien unterzeichnet sein müssen, weil der Wiederkaufvertrag durch einseitige Erklärung des Klägers zustande gekommen und über die Bedingungen des Wiederkaufs bereits im Ursprungsvertrag Einigkeit erzielt worden sei. Da die Behörde weder über den Antrag entschieden noch einen Zwischenbescheid erlassen habe, der zu einer Fristverlängerung geführt hätte, gelte die Genehmigung mit Ablauf des 11. Juli 2018 als erteilt.

## II.

5                   Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

6                   1. Der Kläger könnte von der Beklagten nach § 456 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB die Verschaffung des Eigentums an den streitgegenständlichen Grundstücken verlangen, wenn der Wiederkaufvertrag wirksam zustande gekommen wäre. Dass die Beklagte nicht als Eigentümerin der Grundstücke im Grundbuch eingetragen ist, steht dem nicht entgegen. Der durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehende künftige Auflassungsanspruch ist hier durch Vormerkungen gesichert. Zur Erfüllung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs ist nur der Schuldner verpflichtet; die Vormerkung dient lediglich der Sicherung dieses Anspruchs. Dieser Zweck wird nach der gesetzlichen Regelung dadurch erreicht, dass eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück getroffen wird, insoweit als unwirksam angesehen wird, als sie den gesicherten Anspruch beeinträchtigen würde (§ 883 Abs. 2 BGB). Das bedeutet, dass trotz zwischenzeitlicher Veräußerung

des Grundstücks der Veräußerer im Verhältnis zum Vormerkungsberechtigten weiterhin als Eigentümer gilt, soweit es zur Verwirklichung des vorgemerkten Anspruchs erforderlich ist, und er deshalb den gesicherten Anspruch noch erfüllen kann (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 1988 - II ZR 92/88, BGHZ 105, 259, 261; siehe auch Senat, Urteil vom 5. Oktober 1979 - V ZR 71/78, BGHZ 75, 288, 290). Gegenüber dem vormerkungswidrig Eingetragenen begründet § 888 BGB einen Zustimmungsanspruch und stellt sicher, dass die nach dem formellen Grundbuchrecht notwendige Bewilligung des Betroffenen (§ 19 GBO) erwirkt werden kann (vgl. Senat, Urteil vom 4. Dezember 2015 - V ZR 202/14, BGHZ 208, 133 Rn. 12 f. mwN). Vor diesem Hintergrund wäre die Beklagte zwar gegenüber dem Kläger zur Auflassung, nicht aber - wie von dem Berufungsgericht angenommen - zur Bewilligung des Eigentumswechsels im Grundbuch verpflichtet.

7            2. Der Wiederkaufvertrag ist aber mangels der nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG erforderlichen grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung schwebend unwirksam.

8            a) Das Berufungsgericht geht im Ausgangspunkt zutreffend davon aus, dass der Wiederkaufvertrag gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG genehmigungsbedürftig ist. Nicht anders als bei einem Vorkaufs- oder einem Ankaufsrecht ist auch bei einem Wiederkaufsrecht das durch dessen Ausübung zustande gekommene Rechtsgeschäft genehmigungspflichtig (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Mai 1983 - V BLw 16/82, BGHZ 87, 233, 235 f.; Ehrenforth, RSG und GrdstVG, § 2 GrdstVG Anm. 7a, S. 365; Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 1004). Dagegen bedarf die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts nicht der Grundstücksverkehrsgenehmigung. Zwar enthält der Vertrag, in dem das Wiederkaufsrecht vereinbart wird, auch Bestimmungen über die Einzelheiten der künftigen Veräußerung, insbesondere stehen die Vertragsparteien, der Vertragsgegenstand und der Kaufpreis (§ 456 Abs. 2 BGB) fest. Der Wiederkauf kommt aber erst mit der

Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer zustande, dass er das Wiederkaufsrecht ausübe (§ 456 Abs. 1 BGB). Da sich die für die Genehmigung maßgeblichen tatsächlichen Umstände in der Zeit zwischen Vereinbarung des Wiederkaufsrechts und seiner Ausübung entscheidend verändern können (vgl. BGH, Beschluss vom 8. Juli 1952 - V BLw 89/51, JZ 1952, 661), kann erst in dem Zeitpunkt, in dem das Wiederkaufsrecht ausgeübt wird, sinnvoll geprüft werden, ob gesetzliche Versagungsgründe vorliegen.

- 9            b) Zu Recht bejaht das Berufungsgericht auch die Antragsberechtigung des Klägers. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG sind zur Stellung des Genehmigungsantrags die Vertragsparteien und ggf. derjenige, zu dessen Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist, berechtigt. Es genügt, dass der Antrag auf Erteilung der Genehmigung nur durch eine Vertragspartei gestellt wird (vgl. Ehrenforth, RSG und GrdstVG, § 3 GrdstVG Anm. 4, S. 384; Lange, GrdstVG, 2. Aufl., § 3 Anm. 3, 6; Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 1363; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 4001; vorausgesetzt in BGH, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 18). Das gilt, anders als die Revision meint, auch bei einem Vertragsentwurf. Soweit teilweise gefordert wird, dass der eingereichte Vertragsentwurf von allen Vertragsbeteiligten unterschrieben sein müsse, betrifft dies nicht die Antragsberechtigung; die Unterschriften dienen allein dem Nachweis, dass über die wesentlichen Vertragselemente zwischen den Beteiligten Einigkeit besteht (vgl. OLG Stuttgart, RdL 1981, 103; Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 1087 a.E.).
- 10            c) Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht allerdings an, dass die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG infolge Fristablaufs als erteilt gilt.

11           aa) Noch zutreffend geht es zwar davon aus, dass in dem Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 14. Juni 2018, mit dem sie dem Kläger die Antragsunterlagen zurückgesandt hat, keine - zur Unwirksamkeit des Wiederkaufs führende - Versagung der Genehmigung zu sehen ist. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

12           (1) Die Auslegungsregeln der §§ 133, 157 BGB sind auf öffentlich-rechtliche Erklärungen entsprechend anzuwenden. Bei Verwaltungsakten kommt es wie bei empfangsbedürftigen Willenserklärungen nicht auf den wirklichen Willen des Erklärenden, sondern auf den objektiven Erklärungsinhalt an. Maßgeblich ist, wie der Empfänger die Erklärung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der für ihn erkennbaren Umstände verstehen musste. Dabei ist von dem Wortlaut der Erklärung auszugehen und deren objektiver Gehalt unter Berücksichtigung des Empfängerhorizonts zu ermitteln (st. Rspr., vgl. BVerwG, NVwZ 2017, 326 Rn. 20 insoweit nicht im BVerwGE 155, 261 abgedruckt; BVerwGE 147, 81 Rn. 27 jeweils mwN). Unklarheiten gehen zu Lasten der Verwaltung (vgl. BVerwGE 99, 101, 103 f. mwN).

13           (2) Nach diesen Grundsätzen kann das Schreiben der Behörde vom 14. Juni 2018 weder formal nach dem äußeren Erscheinungsbild noch inhaltlich als verfahrensabschließender Verwaltungsakt qualifiziert werden. Das Schreiben enthält weder eine Entscheidungsformel, die auf eine Zurückweisung des Antrages schließen lässt, noch eine Rechtsbehelfsbelehrung. Auch sein Inhalt deutet nicht auf eine ablehnende Entscheidung hin. Eine Zurückweisung wäre zu diesem Zeitpunkt auch verfahrensfehlerhaft gewesen. Für das Verfahren der nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zuständigen Behörden ist das maßgebliche Verwaltungsverfahrensgesetz anzuwenden, soweit nicht im Grundstücks-

verkehrsrechtlich etwas Abweichendes bestimmt ist (vgl. BGH, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 12). Nach § 1 Abs. 1 NVwVfG i.V.m. § 25 Abs. 2 Satz 1 VwVfG erörtert die Behörde, soweit erforderlich, welche Nachweise und Unterlagen von dem Antragsteller zu erbringen sind, und sie soll nach § 25 Abs. 2 Satz 2 VwVfG dem Antragsteller nach Eingang des Antrags unverzüglich Auskunft über die Vollständigkeit der Antragsunterlagen geben (vgl. auch Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 1431). Die Behörde ist hiervon ausgegangen. Sie hat unter Hinweis auf die Unvollständigkeit der Unterlagen zu erkennen gegeben, dass es an einer geeigneten Entscheidungsgrundlage fehlt und sie deshalb nicht in der Lage ist, eine Entscheidung zu treffen. Das Schreiben ist daher dahin zu verstehen, dass dem Kläger Gelegenheit zur Ergänzung der Unterlagen gegeben werden sollte.

14           bb) Die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG ist aber nicht eingetreten, weil der Antrag des Klägers die Frist des § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG für die Genehmigung des Wiederkaufvertrags mangels Vorlage vollständiger Urkunden nicht in Gang gesetzt hat.

15           (1) § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG bestimmt, dass die Entscheidung über die Genehmigung binnen einem Monat nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde zu treffen ist. Nach § 6 Abs. 2 GrdstVG gilt die Genehmigung mit Fristablauf als erteilt, wenn die Genehmigungsbehörde nicht vorher über den Antrag entscheidet oder die Frist verlängert. Die Frist beginnt mit Eingang der vollständigen Unterlagen zu laufen (§ 1 Abs. 1 NVwVfG i.V.m. § 42a Abs. 2 Satz 2 VwVfG; vgl. Booth in Dombert/Witt, AgrR, 2. Aufl., § 8 Rn. 198). Die Vollständigkeit der Unterlagen bestimmt sich objektiv nach den gesetzlichen Vorgaben; der Behörde steht kein Beurteilungsspielraum zu (vgl. BeckOK VwVfG/



Schemmer [1.7.2020], § 42a Rn. 12 f.; NK-VwVfG/Uechtritz, 2. Aufl., § 42a Rn. 58; Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl., § 42a Rn. 75 f.).

16 (2) Vollständig ist der Genehmigungsantrag nur, wenn mit ihm die Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft vorgelegt wird (§ 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG).

17 (a) Vorzulegen ist jedenfalls die Urkunde über das schuldrechtliche Grundgeschäft. Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG bedarf nicht nur die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, sondern auch der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung. Hiervon macht § 2 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG nur insoweit eine Ausnahme, als mit der Genehmigung des schuldrechtlichen Vertrages auch die Auflassung als genehmigt gilt. Das dingliche Übertragungsgeschäft kann hingegen - von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen - nicht ohne das schuldrechtliche Grundgeschäft genehmigt werden (vgl. OLG München, RdL 1969, 63, 64; Düsing/Martinez/Martinez, AgrarR, § 2 GrdstVG Rn. 11; Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 772, 777). Denn die Behörde ist zu einer sachlichen Entscheidung über die Genehmigung nur in der Lage, wenn ihr auch die zur lenkungsrechtlichen Beurteilung erforderlichen wesentlichen schuldrechtlichen Vertragsbestimmungen unterbreitet werden (vgl. OLG München, RdL 1969, 63, 64; Düsing/Martinez/Martinez, AgrarR, § 2 GrdstVG Rn. 11; Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 777).

18 Mit Blick auf die Vorschrift des § 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG, wonach eine Genehmigung auch vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden kann, genügt es, wenn mit dem Antrag nur ein Vertragsentwurf eingereicht wird (vgl. BGH, Beschluss vom 26. Mai 1964 - V BLw 3/64, BGHZ 41, 350, 352). Dabei kann hier offenbleiben, ob dieser von den künftigen Vertragsparteien unterschrieben sein muss (so AG Oschatz, Beschluss vom 23. Dezember 2010 -

XV 13/10, juris Rn. 23; Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 1087; Netz, RdL 2010, 225, 226; vgl. auch OLG Stuttgart, RdL 1981, 103; zweifelnd OLG Jena, AUR 2010, 85, 86; differenzierend Bremer/Schultze/Ilseemann, RdL 2010, 253, 254). Denn bei dem von dem Kläger eingereichten Vertragsentwurf handelt es sich nicht um den Entwurf des zu genehmigenden Rechtsgeschäfts.

19 (b) Wird die Genehmigung eines Wiederkaufs beantragt, reicht der Antragsteller nur dann die Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG vollständig ein, wenn er den Vertrag vorlegt, in dem dem Wiederkäufer das Recht des Wiederkaufs eingeräumt worden ist; die Vorlage eines sog. Vollzugsvertrags reicht nicht.

20 (aa) Notwendig vorzulegen ist der Kaufvertrag, in dem sich der Wiederkäufer das Recht des Wiederkaufs vorbehalten hat. Die Vereinbarung eines Wiederkaufs im Sinne von § 456 Abs. 1 BGB stellt eine neben den eigentlichen Kaufvertrag tretende Rückkaufabrede dar, die dem Verkäufer einen aufschiebend bedingten Anspruch auf (Rück-)Übereignung des Kaufgegenstands gewährt. Der Wiederkaufvertrag ist mit dieser Abrede bereits bedingt abgeschlossen und wird mit der Wiederkaufserklärung wirksam (vgl. Senat, Urteil vom 14. Januar 2000 - V ZR 386/98, NJW 2000, 1332). Da die Kriterien, die nach § 9 GrdstVG für eine Versagung der Genehmigung maßgebend sind, erst aus den näheren Einzelheiten des Grundstücksgeschäfts ersichtlich sind (vgl. Senat, Urteil vom 20. November 1981 - V ZR 155/80, BGHZ 82, 292, 295) und sich die wesentlichen schuldrechtlichen Vereinbarungen der Parteien für den Wiederkauf aus der Urkunde über den Kaufvertrag ergeben, ist diese Urkunde der Behörde vorzulegen, damit sie die lenkungsrechtliche Beurteilung sachgerecht vornehmen kann. Dies gilt auch dann, wenn - wie hier - eine Vertragsurkunde vorgelegt wird, die zum Zwecke des Vollzugs des - mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts zustande gekommene - Wiederkaufvertrags errichtet worden ist und in der dessen inhaltliche Regelungen wiedergegeben werden. Ein derarti-

ger Vollzugsvertrag hat bezüglich der wiedergegebenen Vereinbarungen des Wiederkaufsvertrags lediglich deklaratorischen Charakter. Er kann zwar im Hinblick auf die in ihm enthaltene Auflassung in dem Genehmigungsverfahren eingereicht werden (und muss eingereicht werden, soweit er neue schuldrechtliche Vereinbarungen enthält). Seine Vorlage macht aber die Vorlage des Vertrags, in dem das Wiederkaufsrecht vereinbart wurde, nicht entbehrlich. Letzterer enthält die für den Inhalt des Wiederkaufvertrags maßgeblichen Vereinbarungen; nur wenn (auch) er vorgelegt wird, ist sichergestellt, dass der Behörde alle Vertragsbestimmungen zur Kenntnis gebracht wurden. Die Genehmigungsbehörde muss deshalb auf der Grundlage der die Vereinbarung des Wiederkaufsrechts enthaltenden Vertragsurkunde ihre Prüfung durchführen.

- 21 (bb) Hingegen bedarf es der Vorlage einer Urkunde über die Ausübung des Wiederkaufs zu der Vollständigkeit der einzureichenden Unterlagen nicht; es reicht aus, die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Behörde mit dem Genehmigungsantrag mitzuteilen. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf - anders als die Wiederkaufabrede - gemäß § 456 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form (vgl. Senat, Urteil vom 14. Januar 2000 - V ZR 386/98, NJW 2000, 1332 f.). Wird das Wiederkaufsrecht mündlich ausgeübt, existiert keine Urkunde über das Zustandekommen des Wiederkaufvertrags, welche der Behörde vorgelegt werden könnte. Die Wirksamkeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Behörde im Genehmigungsverfahren ohnehin nicht zu prüfen, solange das zu genehmigende Rechtsgeschäft nicht offensichtlich unwirksam ist (vgl. BGH, Beschluss vom 3. Juni 1976 - V BLw 16/75, WM 1976, 849, 850). Zudem ergeben sich die Vereinbarungen der Parteien, welche für die lenkungsrechtliche Beurteilung durch die Behörde maßgeblich sind, nicht aus der Erklärung über die Ausübung des Wiederkaufsrechts, sondern aus der Wiederkaufabrede.

22 (3) Nach diesen Maßstäben ist der Genehmigungsantrag des Klägers unvollständig und konnte die Frist des § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG für die Genehmigung des Wiederkaufvertrags nicht in Gang setzen. Der von dem Kläger mit dem Genehmigungsantrag vorgelegte Vertragsentwurf setzt den bereits zustande gekommenen Wiederkaufvertrag voraus, mag er auch dessen Vereinbarungen in deklaratorischer Weise wiedergeben. Konstitutiv sind in ihm aber nur die zur Abwicklung des ausgeübten Wiederkaufs notwendigen Erklärungen, wie die Auflassung und Vollzugsvollmachten. Den notariellen Vertrag vom 25. Oktober 2011, der die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts zwischen dem Kläger und der Beklagten enthält, hat der Kläger der Genehmigungsbehörde ebenso wenig vorgelegt wie den Kaufvertrag vom 20. Dezember 2010. Auf letzteren wird in der Vertragsurkunde vom 25. Oktober 2011 im Zusammenhang mit der Vereinbarung des Wiederkaufsrechts Bezug genommen. Damit fehlt es an der erforderlichen Vorlage der Urkunden über das nach § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG zu genehmigende Rechtsgeschäft.

### III.

23 Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen einer Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung des Klägers gegen das landgerichtliche Urteil, da ihm mangels Genehmigung des Wiederkaufs derzeit kein Rückübertragungsanspruch gegen die Beklagte zusteht.

IV.

24 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1, § 97 Abs. 1, § 101 Abs. 1 ZPO.

Stresemann  
le

Schmidt-Räntsch

Kaze-

Haberkamp

RiBGH Dr. Hamdorf ist  
infolge Urlaubs an der  
Unterschrift gehindert.

Karlsruhe, den 23. Juli  
2020

Die Vorsitzende  
Dr. Stresemann

Vorinstanzen:

LG Aurich, Entscheidung vom 22.01.2018 - 2 O 439/17 -

OLG Oldenburg, Entscheidung vom 13.12.2018 - 1 U 13/18 -