



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

BLw 5/20

vom

29. April 2022

in der Landwirtschaftssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

VwVfG §§ 48, 49; GrdstVG § 22 Abs. 1

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.

VwVfG § 48 Abs. 3; GrdstVG § 7 Abs. 3

- a) Die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz richtet sich nach § 48 Abs. 3 VwVfG und kann auch dann erfolgen, wenn die privatrechtsgestaltende Wirkung der Genehmigung bereits eingetreten ist; die Fiktion des § 7 Abs. 3 GrdstVG tritt nicht ein, wenn die Eintragung in das Grundbuch aufgrund eines rechtswidrig genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommen worden ist.
- b) Die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz ist nach dem im Rahmen der Ermessenabwägung einzubeziehenden Rechtsgedanken des § 7 Abs. 3 GrdstVG regelmäßig ausgeschlossen, wenn das Rücknahmeverfahren nicht innerhalb eines Jahres nach Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch eingeleitet worden ist; das gilt jedoch nicht, wenn die in § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 VwVfG genannten Voraussetzungen vorliegen, unter denen sich die Beteiligten nicht auf Vertrauensschutz berufen können.

- c) Auch eine gemäß § 7 Abs. 3 GrdstVG fingierte Genehmigung kann zurückgenommen werden, wenn und soweit die in § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 VwVfG genannten Voraussetzungen bezogen auf die Herbeiführung der Eintragung in das Grundbuch vorliegen.

VwVfG § 48; GrdstVG § 6

Soll die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz erfolgen und liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt werden kann, so hat die Behörde während des Rücknahmeverfahrens die Erklärung der Siedlungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die vorkaufsberechtigte Stelle herbeizuführen und muss den Veräußerer über diesen Vorgang in Kenntnis setzen; die Rücknahme muss zwingend mit der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts verbunden werden. Eines Zwischenbescheids nach § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG bedarf es nicht; die Vertragsparteien können die Anhörung zum Anlass nehmen, zu erklären, dass der Antrag für den Fall der Rücknahme zurückgenommen wird.

VwVfG §§ 48, 49; GrdstVG § 7 Abs. 2; GBO § 38

Das Grundbuchamt hat in entsprechender Anwendung von § 7 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG einen Widerspruch in das Grundbuch einzutragen, wenn das Ersuchen der Genehmigungsbehörde auf die Rücknahme oder den Widerruf der nach dem Grundstückverkehrsgesetz erteilten Genehmigung nach §§ 48, 49 VwVfG gestützt wird; die Unanfechtbarkeit des Rücknahmebescheids bzw. dessen sofortige Vollziehbarkeit gehört zu denjenigen Voraussetzungen des Widerspruchs, die grundsätzlich nicht das Grundbuchamt, sondern die Genehmigungsbehörde zu prüfen hat.

BGH, Beschluss vom 29. April 2022 - BLw 5/20 - OLG Brandenburg  
AG Neuruppin

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 29. April 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Göbel sowie die ehrenamtlichen Richter Kees und Deneke-Jöhrens

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 4 wird der Beschluss des Landwirtschaftssenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 13. August 2020 aufgehoben; die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 3 gegen diesen Beschluss wird als unzulässig verworfen.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren beträgt 380.378,31 €.

Gründe:

A.

- 1 Mit notarieller Urkunde vom 29. Juni 2015 verkauften 14 Gesellschaften eines Konzerns, darunter die Beteiligte zu 1, jeweils in ihrem Alleineigentum stehende landwirtschaftliche Grundstücke (insgesamt rund 2.262 ha) zu einzeln

ausgewiesenen Kaufpreisen (insgesamt rund 26,7 Mio. €) an die ebenfalls konzernzugehörige und als landwirtschaftliches Unternehmen registrierte Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 2. Die Vertragsparteien vereinbarten eine langfristige Rückverpachtung der Flächen an die jeweiligen Verkäuferinnen. Der Landkreis P. (Beteiligter zu 3) erteilte im Juli 2015 die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Auf der Grundlage eines im August 2015 geschlossenen Vertrags übertrug die Alleingesellschafterin der Käuferin 94,9 % ihrer Geschäftsanteile auf eine konzernfremde Kapitalanlagegesellschaft. Die Beteiligte zu 2 wurde im Februar 2016 als Eigentümerin der von der Beteiligten zu 1 verkauften Flächen in das Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 29. Juni 2017 teilte der Beteiligte zu 3 den Beteiligten zu 1 und 2 mit, dass er die Rücknahme der erteilten Genehmigungen beabsichtige und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vorbereite. Gestützt auf den Versagungsgrund einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens erklärte der Beteiligte zu 3 sodann mit Bescheid vom 27. September 2017 für sechs Kaufgegenstände, darunter die von der Beteiligten zu 1 verkauften Flächen, die Rücknahme der erteilten sowie eventuell fingierter Genehmigungen und teilte die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen mit. Ein auf Ersuchen des Beteiligten zu 3 zunächst gemäß § 7 Abs. 2 GrdstVG in das Grundbuch eingetragener Widerspruch wurde aufgrund einer im Beschwerdeverfahren ergangenen Anordnung des Oberlandesgerichts Brandenburg (BeckRS 2020, 45434) gelöscht.

- 2 Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat auf den Antrag der Beteiligten zu 1 und 2 auf gerichtliche Entscheidung deren Einwendungen gegen die Rücknahme der Grundstückverkehrsgenehmigungen als unbegründet zurückgewiesen und die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts wegen Verfahrensfehlern aufgehoben. Der Senat für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts hat das Verfahren in Bezug auf die durch das Siedlungsunternehmen

und das Land Brandenburg gegen die Aufhebung der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erhobenen Beschwerden abgetrennt. Auf die Beschwerden der Beteiligten zu 1 und 2 hat er den Rücknahmebescheid betreffend die von der Beteiligten zu 1 verkauften Flächen aufgehoben und dem Beteiligten zu 3 die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Verfahrens auferlegt. Mit den zugelassenen Rechtsbeschwerden, deren Zurückweisung die Beteiligten zu 1 und 2 beantragen, wollen der Beteiligte zu 3 und das ihm übergeordnete Ministerium (Beteiligter zu 4) insoweit die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung erreichen.

#### B.

- 3 Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung in RdL 2021, 101 veröffentlicht ist, sieht die Genehmigungsbehörde als Verfahrensbeteiligte an. Zwar gebe § 32 Abs. 1 LwVG für das Verfahren wegen der Genehmigung einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung (§ 22 GrdstVG) vor, dass die Genehmigungsbehörde lediglich heranzuziehen sei. Um ein solches Verfahren handele es sich aber nicht, wenn - wie hier - gegen die Rücknahme einer erteilten Genehmigung vorgegangen werde. Da ein belastender Verwaltungsakt angefochten werde, seien die sachnäheren Vorgaben für die Anfechtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO maßgeblich; nur so lasse sich die Bindungswirkung und die materielle Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung sicherstellen.

In der Sache könne dahinstehen, ob die erteilte Genehmigung rechtswidrig gewesen sei und ob der Beteiligte zu 3 sein Rücknahmeermessen fehlerfrei ausgeübt habe. Grundsätzlich könne die privatrechtsgestaltende Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zwar zurückgenommen werden. Auch sei

es nicht zu beanstanden, dass sich die Rücknahme der Genehmigung auf einzelne Kaufgegenstände beschränke, weil das beurkundete Rechtsgeschäft als teilbar angesehen werden könne. Eine Rücknahme komme aber deshalb nicht in Betracht, weil seit der Eintragung der Erwerberin in das Grundbuch mehr als ein Jahr vergangen sei und das Rechtsgeschäft gemäß § 7 Abs. 3 GrdstVG als genehmigt gelte. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs diene die Genehmigungsfiktion dazu, nach dem Ablauf einer gewissen Zeit über die Wirksamkeit des Veräußerungsgeschäfts und die Richtigkeit des Grundbuchs Gewissheit zu verschaffen und damit den Rechtsfrieden zu gewährleisten. § 7 Abs. 3 GrdstVG sei auch auf die Rücknahme einer zunächst erteilten Genehmigung in der Weise anzuwenden, dass - wenn der Rechtsschein nicht zuvor durch die in § 7 Abs. 3 GrdstVG vorgesehenen Möglichkeiten beseitigt worden sei - ein Rücknahmebescheid innerhalb einer Frist von einem Jahr ab Eintragung der genehmigten Rechtsänderung ergehen müsse. Der gemäß § 7 Abs. 2 GrdstVG eingetragene Widerspruch sei gleichwohl zu Recht gelöscht worden. Diese Norm finde bei einer Genehmigungsrücknahme keine Anwendung, weil dem Grundbuchamt kein Verfahrensfehler unterlaufen sei. Das auf § 7 Abs. 2 GrdstVG gestützte Ersuchen des Beteiligten zu 3 habe schon deshalb den Eintritt der Genehmigungsfiktion nicht verhindern können.

### C.

- 4 I. Zulässig ist nach § 9 LwVG i.V.m. § 70 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 FamFG nur die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 4 (übergeordnete Behörde), nicht jedoch diejenige des Beteiligten zu 3 (Genehmigungsbehörde). Die Rechtsstellung der Behörden bei der gerichtlichen Überprüfung der Rücknahme einer Grundstückverkehrsgenehmigung beurteilt sich, anders als das Beschwerdegericht

meint, insgesamt nach § 32 LwVG. Infolgedessen ist nur die der Genehmigungsbehörde übergeordnete Behörde berechtigt, die Rechtsbeschwerde zu erheben (§ 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG). Im Rechtsbeschwerdeverfahren gelten die Beteiligten zu 3 und 4 deshalb als Beteiligte, weil sie Rechtsbeschwerdeführer sind (vgl. § 32 Abs. 2 Satz 3 LwVG).

5                    1. Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 3 ist unzulässig.

6                    a) 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. Infolgedessen ist auch § 32 LwVG anwendbar. 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 (vgl. Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 4030; Wöhrmann, GrdstVG, § 2 Rn. 38; siehe auch OLG Celle, RdL 1954, 41; OLG Köln, RdL 1954, 71, 72). 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.

- 7           aa) 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 (vgl. Senat, Beschluss vom 10. Mai 2019 - BLw 1/18, DNotZ 2020, 149 Rn. 9; Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 12; Beschluss vom 13. Mai 1982 - V BLw 22/80, BGHZ 84, 70, 73). Auch sind die Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder neben dem Grundstücksverkehrsgesetz für das behördliche Verfahren sowohl bei der (erstmaligen) Entscheidung über einen Genehmigungsantrag (vgl. Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 12) als auch bei der Entscheidung über die Rücknahme einer Genehmigung ergänzend maßgeblich.
- 8           bb) Da die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung - wie noch zu zeigen sein wird (vgl. unten Rn. 47) - 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. Das gilt auch im Hinblick auf die von dem Beschwerdegericht angeführten Gesichtspunkte der Bindungswirkung sowie der materiellen Rechtskraft der Entscheidung. So betrifft das Fehlen einer Vorschrift zur materiellen Rechtskraft in dem Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit alle Entscheidungen der Landwirtschaftsgerichte



gleichermaßen, und es muss von Fall zu Fall geprüft werden, wie weit die materielle Rechtskraft reicht (vgl. allgemein Senat, Beschluss vom 12. Dezember 1963 - V BLw 12/63, BGHZ 40, 338, 341; Ernst, LwVG, 9. Aufl., § 30 Rn. 14 f.; Keidel/Engelhardt, FamFG, 20. Aufl., § 45 Rn. 24 ff.). Etwaige Lücken in der Ausgestaltung des gerichtlichen Verfahrens können im Übrigen durch eine entsprechende Anwendung der Verwaltungsgerichtsordnung geschlossen werden (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Mai 1982 - V BLw 22/80, BGHZ 84, 70, 73).

9                    b) Infolgedessen ist die Beteiligte zu 3 als Genehmigungsbehörde gemäß § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG nicht befugt, die Rechtsbeschwerde einzulegen. Die Rechtsbeschwerde kann nicht allein darauf gestützt werden, dass das Beschwerdegericht den Beteiligten zu 3 förmlich zu dem Verfahren hinzugezogen hat (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, BGHZ 41, 114, 116; BGH, Beschluss vom 14. Oktober 2015 - XII ZB 695/14, FamRZ 2016, 120 Rn. 8 ff.). Aus der zum Nachteil des Beteiligten zu 3 ergangenen Kostenentscheidung folgt nichts anderes, nachdem der gemäß § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG dazu berufene Beteiligte zu 4 mit seiner Rechtsbeschwerde die Entscheidung in der Hauptsache und damit zugleich den Kostenausspruch angreift (vgl. auch Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 4413). Ob wegen des Verfahrensfehlers des Beschwerdegerichts, das die Genehmigungsbehörde im Beschwerdeverfahren entgegen § 32 Abs. 1 LwVG als Beteiligten eingeordnet hat, etwas anderes zu gelten hätte, wenn nur der Beteiligte zu 3 Rechtsbeschwerde eingelegt hätte, kann dahinstehen.

10                    2. Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 4 als übergeordneter Behörde ist dagegen zulässig.

11                    a) Seine Befugnis zur Erhebung der Rechtsbeschwerde folgt aus § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG. Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 2 setzt die

Rechtsbeschwerdebefugnis der übergeordneten Behörde nicht voraus, dass diese bereits in der Beschwerdeinstanz förmlich beteiligt oder gar Beschwerdeführerin bezogen auf den Verfahrensgegenstand der Rücknahme der Genehmigungen gewesen wäre. Hebt das Beschwerdegericht die erstinstanzliche Bestätigung der behördlichen Entscheidung auf, ist es gerade Sinn und Zweck des § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG, der übergeordneten Behörde die Einlegung der (zugelassenen) Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidung im öffentlichen Interesse zu eröffnen (vgl. BT-Drucks. 1/3819 S. 33 f.).

12            b) Auch im Übrigen ist das Rechtsmittel zulässig. Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 1 lässt sich daraus, dass das Beschwerdegericht von einem kontradiktorischen Verfahren unter Beteiligung der Genehmigungsbehörde ausgeht und § 32 LwVG nicht für anwendbar hält, keine auf den Beteiligten zu 3 beschränkte Zulassung ableiten. Ein solches Verständnis der Zulassungsentscheidung liegt schon deshalb fern, weil das Beschwerdegericht diese nicht näher begründet und damit auch seine Rechtsauffassung zu der Anwendung von § 32 LwVG zur Überprüfung gestellt hat. Außerdem wäre eine dahingehende Beschränkung der Zulassung ohnehin unzulässig, weil die Zuständigkeit der übergeordneten Behörde für die Einlegung und Durchführung des Rechtsbeschwerdeverfahrens gesetzlich angeordnet ist (§ 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG) und nicht zur Disposition des Gerichts steht.

13            II. In der Sache hat die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 4 Erfolg. Die Begründung, mit der das Beschwerdegericht den Rücknahmebescheid aufgehoben hat, ist rechtsfehlerhaft.

14            1. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Beschwerdegericht an, dass Genehmigungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz einer Rücknahme nach

den allgemeinen Vorschriften des Verwaltungsverfahrensrechts grundsätzlich zugänglich sind.

- 15           a) Die Entscheidungen der nach dem Grundstückverkehrsgesetz zuständigen Behörden sind Verwaltungsakte, auf die die Verwaltungsverfahrensge-  
setze anzuwenden sind, soweit nicht im Grundstückverkehrsgesetz etwas Ab-  
weichendes bestimmt ist (Senat, Beschluss vom 23. November 2012  
- BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 12). § 1 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensge-  
setzes für das Land Brandenburg verweist weitgehend auf das bundesdeutsche  
Verwaltungsverfahrensgesetz einschließlich der Vorschriften über die Bestands-  
kraft von Verwaltungsakten in §§ 43 ff. VwVfG.
- 16           b) Infolgedessen richtet sich die Rücknahme einer rechtswidrigen Geneh-  
migung nach dem Grundstückverkehrsgesetz nach § 48 Abs. 3 VwVfG, und sie  
kann auch dann erfolgen, wenn die privatrechtsgestaltende Wirkung der Geneh-  
migung bereits eingetreten ist (vgl. Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 3976 f., 4023 ff.).  
Bereits vor der Kodifizierung des Verwaltungsverfahrensrechts war anerkannt,  
dass rechtswidrige staatliche Genehmigungen auch dann zurückgenommen wer-  
den können, wenn sie privatrechtsgestaltende Wirkung haben (vgl. BVerwGE 48,  
87, 92 f.; 54, 257, 262 ff.). Dass Verwaltungsakte dieser Art nunmehr den §§ 48,  
49 VwVfG unterfallen, entspricht einhelliger Ansicht (vgl. nur OVG Münster, N&R  
2019, 242, 243; Kopp/Ramsauer, VwVfG, 21. Aufl., § 48 Rn. 39; Schoch in  
Schoch/Schneider, VwVfG [August 2021], § 48 Rn. 68; zur Entwicklung Zacha-  
rias, NVwZ 2002, 1306, 1307 f.). Das gilt auch für die Genehmigung nach dem  
Grundstückverkehrsgesetz (vgl. dazu bereits Senat, Beschluss vom  
13. Mai 1982 - V BLw 22/80, BGHZ 84, 70, 74 f.); da sie einen begünstigenden  
Verwaltungsakt darstellt, der weder eine Geld- noch eine Sachleistung gewährt,  
richtet sich die Rücknahme nach § 48 Abs. 3 VwVfG (vgl. Schoch in

Schoch/Schneider, VwVfG [August 2021], § 48 Rn. 203). Den berechtigten Belangen sowohl der Vertragspartner als auch Dritter muss im Rahmen der nach § 48 Abs. 1 Satz 1 VwVfG zu treffenden Ermessensentscheidung Rechnung getragen werden (vgl. OVG Münster, N&R 2019, 242, 243).

- 17            2. Rechtlicher Überprüfung hält es ferner stand, dass das Beschwerdegericht die auf einzelne Kaufgegenstände beschränkte Genehmigungsrücknahme trotz des ursprünglich einheitlich gestellten Genehmigungsantrags und der einheitlich erteilten Genehmigung als zulässig ansieht, weil ungeachtet der Zusammenfassung der Vereinbarungen in einer Vertragsurkunde nach dem Willen der Vertragspartner kein einheitliches Rechtsgeschäft vorliege.
- 18            a) Allerdings muss ein Grundstückskaufvertrag in der Regel als Einheit gewertet werden, so dass die Genehmigung nur einheitlich erteilt oder versagt werden kann, was folgerichtig auch für die Rücknahme einer erteilten Genehmigung zu gelten hat. Denn es ist nicht angängig, den Verkäufer auf den Verkauf einzelner Teilflächen oder auf einen Verkauf unter dem angemessenen genehmigungsfähigen Gesamtpreis zu verweisen (vgl. Senat, Beschluss vom 8. Mai 1998 - BLw 42/97, NJW-RR 1998, 1470, 1471; Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 3/13, NJW 2015, 1520 Rn. 6, insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 203, 297; Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, NJW-RR 2017, 1485 Rn. 8).
- 19            b) Anders verhält es sich aber, wenn eine einheitliche Urkunde mehrere rechtlich selbständige Verträge enthält, die der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedürfen. Dann kann die einheitlich beantragte Genehmigung für einzelne Verträge erteilt und für andere versagt werden, und auch die

Rücknahme einer erteilten Genehmigung kann auf einzelne rechtlich selbständige Veräußerungsgeschäfte beschränkt werden. Andernfalls könnten die Zwecke des Grundstücksverkehrsgesetzes durch eine willkürliche Zusammenfassung mehrerer Verträge in einer Urkunde unterlaufen werden, indem etwa die Genehmigung für einen selbständigen Vertrag trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes nur deshalb erteilt werden müsste, weil für den Gegenstand eines ganz anderen Kaufvertrags erwerbsbereite, aufstockungsbedürftige Landwirte nicht ermittelt werden konnten. Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 2 können die Beteiligten die Behörde auch nicht über eine entsprechende Formulierung des Genehmigungsantrags oder eine „Verfahrensvorgabe“ dazu verpflichten, mehrere in einer Urkunde enthaltene selbständige Veräußerungsgeschäfte nur insgesamt oder gar nicht zu genehmigen. Die Genehmigungsfähigkeit bestimmt sich ausschließlich nach materiellem Recht.

20 c) Daran gemessen ist die Annahme des Beschwerdegerichts, dass die einheitliche Vertragsurkunde 14 rechtlich selbständige Kaufverträge enthält und die Rücknahme der erteilten Genehmigung auf einzelne Kaufverträge beschränkt werden kann, nicht zu beanstanden.

21 aa) Im Ausgangspunkt zutreffend legt das Beschwerdegericht zugrunde, dass die Zusammenfassung der Abreden in derselben Urkunde eine tatsächliche Vermutung für die von den Vertragsschließenden gewollte Einheitlichkeit des gesamten Geschäftes begründet (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2004 - V ZR 222/03, WM 2005, 991; Urteil vom 11. November 1983 - V ZR 211/82, BGHZ 89, 41, 43 mwN). Es sieht diese Vermutung aber aufgrund der Beteiligung von 14 verschiedenen Verkäufern, der getroffenen Regelungen im Zusammenhang mit der Zahlung der 14 Kaufpreise sowie der Beantragung der Eigentumsumschreibung

nach Einholung der „jeweils erforderlichen Genehmigung“ und der Rücktrittsmöglichkeit der Käuferin hinsichtlich einzelner Flurstücke als widerlegt an. Der Inhalt der Urkunde lasse deutlich erkennen, dass die Vertragsparteien von einer Teilbarkeit des Gesamtgeschäfts ausgegangen seien. Diese - im Rechtsbeschwerdeverfahren ohnehin nur eingeschränkt nachprüfbare - tatrichterliche Würdigung lässt Rechtsfehler nicht erkennen.

22           bb) Infolge der rechtlichen Selbständigkeit der 14 Kaufverträge war die Genehmigungsbehörde gehalten, die Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf jeden einzelnen Vertrag zu prüfen, und die einheitlich erteilte Genehmigung bündelt in der Sache 14 einzelne Genehmigungen, die jeweils einer gesonderten Rücknahme zugänglich sind (vgl. allgemein zur Möglichkeit der teilweisen Rücknahme eines Verwaltungsakts Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl., § 48 Rn. 100). An diesem Ergebnis vermag die Vertragsklausel zur Erstbestätigung der Fälligkeit der Kaufpreise, die durch den Notar erst erteilt werden sollte, wenn sie für mindestens 92,5 % der Gesamtfläche aller Kaufgegenstände der Vertragsurkunde vom 29. Juni 2015 sowie eines Parallelvertrags erteilt werden kann, nichts zu ändern, weil sie - wie die Beteiligte zu 2 selbst einräumt - die materiellrechtliche Selbständigkeit der einzelnen Kaufverträge bei der Gesamtbetrachtung aller Vertragsklauseln im Ergebnis unberührt lässt.

23           3. Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Beschwerdegerichts, die Rücknahme sei gemäß § 7 Abs. 3 GrdstVG ausgeschlossen. Besteht die auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommene Eintragung einer Rechtsänderung ein Jahr, so gilt dieser Bestimmung zufolge das Rechtsgeschäft als genehmigt, es sei denn, dass vor Ablauf dieser Frist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs oder ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt

worden ist. Diese Norm gilt nur für Grundbucheintragungen aufgrund nicht genehmigter Rechtsgeschäfte; die Fiktion des § 7 Abs. 3 GrdstVG tritt nicht ein, wenn die Eintragung in das Grundbuch aufgrund eines rechtswidrig genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommen worden ist.

24 a) Eine direkte Anwendung von § 7 Abs. 3 GrdstVG scheidet nach dem klaren Wortlaut der Norm aus. Eine Eintragung in das Grundbuch auf der Grundlage eines rechtswidrig genehmigten Rechtsgeschäfts ist nicht, wie in § 7 Abs. 3 GrdstVG vorausgesetzt, „aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts“ vorgenommen worden. Auch eine spätere Rücknahme der Genehmigung mit Wirkung für die Vergangenheit könnte nichts daran ändern, dass die Eintragung in das Grundbuch im maßgeblichen Zeitpunkt der Eintragung aufgrund eines genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommen worden ist. Für eine Genehmigungsfiktion besteht bei einem bereits genehmigten Rechtsgeschäft kein Anlass. Auch die in § 7 Abs. 3 Halbsatz 2 GrdstVG vorgesehenen Ausnahmen von dem Fiktionsseintritt sind auf eine erteilte Genehmigung allenfalls eingeschränkt übertragbar: Sowohl ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs als auch die Eintragung eines Widerspruchs können erst erfolgen, nachdem die Genehmigung durch unanfechtbaren oder sofort vollziehbaren Bescheid zurückgenommen worden ist (näher dazu unten Rn. 55). Zuvor ist das genehmigte Rechtsgeschäft wirksam und das Grundbuch ist richtig. Infolgedessen kann es keinen gutgläubigen Erwerb geben (vgl. § 892 BGB), zu dessen Verhinderung ein Widerspruch dienen könnte (vgl. auch § 899 BGB).

25 b) Eine analoge Anwendung von § 7 Abs. 3 GrdstVG kommt nicht in Betracht, weil eine planwidrige Regelungslücke nicht ersichtlich ist. Die Rücknahme von rechtswidrigen privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakten wird in § 48 VwVfG eingehend und differenziert geregelt (vgl. Rn. 16). Dass der Gesetzgeber

die Rücknahme rechtswidriger Genehmigungen neben der in § 48 Abs. 4 Satz 1 VwVfG enthaltenen Jahresfrist generell ausschließen wollte, sobald die Grundbucheintragung ein Jahr lang besteht, ist nicht erkennbar und stünde jedenfalls insoweit im Widerspruch zu § 48 VwVfG, als das Gesetz den Vertrauensschutz unter den Voraussetzungen von § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 VwVfG gerade ausschließt.

26 c) Allerdings muss die Wertung des § 7 Abs. 3 GrdstVG bei einem nach § 48 VwVfG durchzuführenden Rücknahmeverfahren berücksichtigt werden. Die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz ist nach dem im Rahmen der Ermessenausübung einzubeziehenden Rechtsgedanken des § 7 Abs. 3 GrdstVG regelmäßig ausgeschlossen, wenn das Rücknahmeverfahren nicht innerhalb eines Jahres nach Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch eingeleitet worden ist; das gilt jedoch nicht, wenn die in § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 VwVfG genannten Voraussetzungen vorliegen, unter denen sich die Beteiligten nicht auf Vertrauensschutz berufen können.

27 aa) Der Regelungszweck des § 7 Abs. 3 GrdstVG besteht darin, nach dem Ablauf einer gewissen Zeit über die Wirksamkeit des Veräußerungsgeschäftes und die Richtigkeit des Grundbuches Gewissheit zu verschaffen und damit den Rechtsfrieden zu gewährleisten (BGH, Urteil vom 6. Februar 1981 - V ZR 187/79, NJW 1981, 1957, 1958; Beschluss vom 5. Februar 1998 - V ZR 115/97, juris; Senat, Beschluss vom 25. April 2014 - BLw 6/13, DNotZ 2014, 708 Rn. 11). Da gutgläubige Dritterwerber durch die Gutgläubensvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs ohnehin ausreichend geschützt sind (BGH, Urteil vom 6. Februar 1981 - V ZR 187/79, NJW 1981, 1957, 1958), dient die Vorschrift vor allem dem Rechtsfrieden im Verhältnis zwischen den Parteien des genehmigungsbedürfti-



gen Geschäfts. Sie zielt insbesondere auf Sachverhalte ab, bei denen die Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäfts schwer erkennbar oder zweifelhaft ist (Ehrenforth, RSG und GrdstVG, § 7 unter 5., S. 402; Netz, GrdstVG, 8. Aufl., § 7 Rn. 1823). Trägt das Grundbuchamt den Eigentumswechsel trotz fehlender Genehmigung ein und sieht die Genehmigungsbehörde keinen Anlass für einen Widerspruch, sollen sich die Vertragsparteien nach Ablauf eines Jahres ab der Eintragung in das Grundbuch aus Gründen der Rechtssicherheit auf den Bestand des Rechtsgeschäfts verlassen können.

28                   bb) Dieser Rechtsgedanke ist auch im Rahmen der Anwendung von § 48 VwVfG zu berücksichtigen.

29                   (1) Bei einem Verwaltungsakt, der wie die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz § 48 Abs. 3 VwVfG unterfällt, ist das Ermessen nicht von vornherein durch Vertrauensschutzgesichtspunkte eingeschränkt, da § 48 Abs. 2 Satz 1 VwVfG keine Anwendung findet (vgl. Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl., § 48 Rn. 177). Im Rahmen der gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 VwVfG erforderlichen Ermessensausübung ist aber das öffentliche Interesse an der Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes mit dem Interesse des Betroffenen an der Aufrechterhaltung des Verwaltungsaktes abzuwägen; erforderlich ist eine umfassende Güterabwägung unter Einbeziehung aller wesentlichen Umstände des konkreten Einzelfalls, wozu auch etwaige Vertrauensschutzgesichtspunkte gehören (vgl. BVerwG, NVwZ-RR 2012, 862 Rn. 27; Schoch in Schoch/Schneider, VwVfG [August 2021], Rn. 197 f.).

30                   (2) Ist nach der Eintragung ein Jahr verstrichen, ohne dass vor Ablauf dieser Frist nach außen erkennbar ein Rücknahmeverfahren eingeleitet worden ist, tritt nach dem Rechtsgedanken von § 7 Abs. 3 GrdstVG das öffentliche Interesse

an der Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes regelmäßig zurück, und eine Rücknahme ist ausgeschlossen. Der Gedanke der Gewährleistung von Rechtsfrieden spricht dafür, dass § 7 Abs. 3 GrdstVG auch den Zeitrahmen für eine Rücknahme der Grundstückverkehrsgenehmigung nach der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch begrenzt (vgl. Ehrenforth, RSG und GrdstVG, § 2 GrdstVG Anm. 1g, S. 361; Herminghausen, Beiträge zum Grundstückverkehrsgesetz, S. 81; Netz, RdL 2021, 105, 106). Auf einen Widerspruch bzw. Berichtigungsantrag kann es hier - anders als im direkten Anwendungsbereich von § 7 Abs. 3 GrdstVG - nicht entscheidend ankommen, weil die Genehmigung erteilt und das Grundbuch richtig ist. Bei einem rechtswidrig genehmigten Rechtsgeschäft findet der Zeitpunkt des Ersuchens um Eintragung eines Widerspruchs seine funktionelle Entsprechung vielmehr in demjenigen Zeitpunkt, in dem die Beteiligten von der Einleitung des Rücknahmeverfahrens Kenntnis erlangen; maßgeblich ist regelmäßig die Anhörung gemäß § 28 VwVfG (vgl. zum Beginn des Verwaltungsverfahrens Rixen in Schoch/Schneider, VwVfG [August 2021], § 9 Rn. 19).

31 (3) Anders verhält es sich aber, wenn bei einer oder mehreren Vertragsparteien als den Begünstigten der Genehmigung (vgl. dazu Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 3831) die in § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 VwVfG genannten Voraussetzungen vorliegen. Ist der Verwaltungsakt durch arglistige Täuschung, Drohung oder Bestechung erwirkt worden, kann die Rücknahme nach dem Willen des Gesetzgebers sogar zeitlich unbegrenzt erfolgen (§ 48 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1, Abs. 4 Satz 2 VwVfG). Allgemein schließt das Gesetz in den in § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 VwVfG geregelten Fällen die Gewährung von Vertrauensschutz gerade aus und gibt damit zu erkennen, dass das öffentliche Interesse an der Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes grundsätzlich Vorrang genießt.

Gegenteiliges kann § 7 Abs. 3 GrdstVG nicht entnommen werden. Auf den Bestand der Genehmigung und die auf dieser Grundlage herbeigeführte Eintragung konnten beide Vertragsparteien in den in § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 VwVfG geregelten Fällen von vornherein nicht vertrauen; das Vertrauen in die rechtswidrig erlangte Grundbucheintragung kann nicht weiterreichen als das Vertrauen in die Genehmigung selbst. Ein konkret bestehendes, schutzwürdiges Vertrauen Dritter in den Bestand der Grundbucheintragung kann bei der Entscheidung über die Rücknahme mit Blick auf die privatrechtsgestaltende Wirkung des Verwaltungsakts einzubeziehen sein (vgl. BVerwGE 48, 87, 92; 54, 257, 260 f.). Allerdings wird den Interessen Dritter in erster Linie durch die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb (§ 892 BGB) Rechnung getragen.

32           cc) Dies steht, anders als das Beschwerdegericht und die Beteiligten zu 1 und 2 meinen, nicht im Widerspruch zu der Rechtslage bei sogenannten Schwarzkauffällen.

33           (1) Richtig ist zwar, dass die Genehmigungsfiktion des § 7 Abs. 3 GrdstVG nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch dann eintreten kann, wenn die Vertragsparteien einen Vertrag genehmigen lassen, der nicht der wirklichen Abrede entspricht. Insoweit ist aber der Tatbestand des § 7 Abs. 3 GrdstVG - anders als bei einer Rücknahme - ohne weiteres einschlägig. Soweit der Bundesgerichtshof für eine solche Fallkonstellation formuliert hat, die Parteien hätten „bewusst die Unwirksamkeit der Genehmigung veranlasst“ (BGH, Urteil vom 6. Februar 1981 - V ZR 187/79, NJW 1981, 1957, 1958), ist dies - wie die Rechtsbeschwerde zutreffend hervorhebt - ungenau. Genehmigt worden ist das Scheingeschäft, während für den „wahren“ Vertrag gerade keine Genehmigung erteilt worden ist. Infolgedessen erfolgt die Eintragung in das Grundbuch „auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts“, und die Genehmigung

wird gemäß § 7 Abs. 3 GrdstVG nach Ablauf eines Jahres fingiert; auf diese Weise tritt (zunächst) Rechtssicherheit ein.

34 (2) Daraus ergibt sich aber kein Wertungswiderspruch im Vergleich zu einer rechtswidrigen Genehmigung. In der Regel dient eine sogenannte Schwarzkaufabrede ohnehin nicht dazu, einen bestehenden Versagungsgrund zu verschleiern (vgl. auch den Sachverhalt BGH, Urteil vom 6. Februar 1981 - V ZR 187/79, NJW 1981, 1957 f.). Sollte dies ausnahmsweise anders sein, weil etwa ein überhöhter Kaufpreis zum Zwecke der Vereitelung des Vorkaufsrechts vorgeschoben wird, unterliegt auch eine gemäß § 7 Abs. 3 GrdstVG fingierte Genehmigung in den aufgezeigten Grenzen der Rücknahme; einer fingierten Genehmigung kommt keine höhere Bestandskraft zu als einer rechtswidrig erteilten (vgl. allgemein zur Rücknahmefähigkeit fingierter Genehmigungen Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl., § 48 Rn. 39). Infolgedessen kann auch eine gemäß § 7 Abs. 3 GrdstVG fingierte Genehmigung zurückgenommen werden, wenn und soweit die in § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 VwVfG genannten Voraussetzungen bezogen auf die Herbeiführung der Eintragung in das Grundbuch vorliegen. Das Rücknahmeverfahren gewährleistet, dass klare Verhältnisse geschaffen und bei der Ermessensentscheidung über den Fortbestand der fingierten Genehmigung auch die Interessen Dritter berücksichtigt werden können.

#### D.

35 I. Der angefochtene Beschluss kann danach keinen Bestand haben. Die Sache ist nicht im Sinne von § 9 LwVG, § 74 Abs. 6 Satz 1 FamFG zur Endentscheidung reif.

36 1. Allerdings bestehen keine Zweifel daran, dass die erteilte Genehmigung, wie in § 48 Abs. 3 VwVfG vorausgesetzt, rechtswidrig ist. Rechtswidrig ist

ein Verwaltungsakt u.a. dann, wenn die Behörde bei der Entscheidung von einem Sachverhalt ausgegangen ist, der sich als unrichtig erweist (BT-Drucks. 7/910, S. 68; vgl. BVerwGE 31, 222, 223; HK-VerwR/Kastner, 5. Aufl., § 48 VwVfG Rn. 27; Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 22. Aufl., § 48 Rn. 53). So liegt es hier.

37 a) Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts hat die Erwerberin in ihrem Antrag angegeben, dass die Veräußerung der Grundstücke an die Erwerberin dazu diene, im Zuge einer Umstrukturierung eine konzerninterne Besitzgesellschaft zu schaffen. Diese Angaben waren, so stellt das Beschwerdegericht weiter fest, unvollständig, da die Änderungen bei den Gesellschaftern der Beteiligten zu 2 im Zeitpunkt des Antrags schon in die Wege geleitet worden waren, und unrichtig, weil die dauerhafte Einbringung der Flächen in eine konzerninterne Besitzgesellschaft nicht beabsichtigt war.

38 b) Die unvollständigen und unrichtigen Angaben waren entscheidungserheblich.

39 aa) Als Rechtsgrundlage für eine Versagung der beantragten Genehmigung kam nur § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG in Betracht. Nach dieser Vorschrift darf die Genehmigung zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet. Nach Absatz 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Das ist nach ständiger Rechtsprechung in der Regel dann der Fall, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt

und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 10 mwN). Eine Ausnahme von dieser Regel hat der Senat für den Erwerb durch die Besitzgesellschaft nach einer Aufspaltung des landwirtschaftlichen Unternehmens in eine Besitz- und eine oder mehrere Betriebsgesellschaft(en) anerkannt, aber nur dann, wenn eine sachliche und personelle Verflechtung zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft besteht, bei der die Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen sichergestellt ist, und die hinter den Unternehmen stehenden Personen den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben (vgl. Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 16 ff.).

40

bb) Jedenfalls wegen der geplanten Übertragung der Geschäftsanteile an der Erwerberin wäre die Erwerberin zweifelsfrei als Nichtlandwirt anzusehen gewesen. Der Flächenerwerb diene nämlich der Weiterveräußerung an eine konzernfremde Kapitalanlagegesellschaft, die Gewinne aus der Rückverpachtung erzielen sollte. Eine Gesellschaft dieser Art ist nach gefestigter Rechtsprechung auch dann nicht als Landwirt anzusehen, wenn sie - wie hier - zu einer langfristigen Verpachtung an Landwirte bereit ist. Denn eine Pachtlanderweiterung gibt dem Landwirt keine dem Eigentumserwerb an den bewirtschafteten Flächen vergleichbar sichere Grundlage für langfristige Betriebsdispositionen. Eine Akkumulation landwirtschaftlicher Grundstücke im Eigentum solcher Unternehmen, die nicht selbst Landwirtschaft betreiben, sondern aus der Verpachtung der Flächen an andere Landwirte Gewinn erwirtschaften, liefe den Zielen des Grundstücksverkehrsgesetzes zuwider (vgl. Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 22; Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 4/13, RdL 2015, 135 Rn. 9; Beschluss vom 25. November 2016 - BLw 4/15, RdL 2017, 102 Rn. 25; Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, NJW-RR 2017,

1485 Rn. 20). Mit der Europarechtskonformität dieser Rechtsprechung hat sich der Senat bereits auseinandergesetzt (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, NJW-RR 2017, 1485 Rn. 22 ff.).

41           c) Der Einwand der Beteiligten zu 1, die Erwägungen der Genehmigungsbehörde, die zu der Erteilung der Genehmigung geführt hätten, seien unklar, weil die zu treffende Ermessensentscheidung nicht begründet worden sei, und dies könne nicht zu Lasten der Beteiligten zu 1 und 2 gehen, ist schon im Ansatz nicht dazu geeignet, die Rechtswidrigkeit der Genehmigung auszuräumen.

42           aa) Eine Begründung des Verwaltungsakts ist rechtsfehlerfrei deshalb unterblieben, weil dem Antrag stattgegeben worden ist (vgl. § 20 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG, § 39 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG). Da die Genehmigungsbehörde bei ihrer Entscheidung davon ausgehen durfte, dass der Antrag wahrheitsgemäße Angaben enthielt, und weitere eigene Ermittlungen (§ 24 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwVfG) nicht vorgenommen hat, steht fest, dass die Genehmigung auf der Grundlage der objektiv unzutreffenden Angaben in dem Antrag erteilt worden ist. Dass die Genehmigungsbehörde - wie die Beteiligte zu 1 meint - ihr Ermessen möglicherweise bewusst dahin ausgeübt hat, die Genehmigung ungeachtet des bestehenden Versagungsgrunds zu erteilen, scheidet aus, weil ihr entscheidende Tatsachen im Hinblick auf eine mögliche Versagung unbekannt waren. Da die Behörde aufgrund der Angaben in dem Antrag keinen Anlass gesehen hat, den Vertrag gemäß § 12 GrdstVG der Siedlungsbehörde vorzulegen, hängt die Rechtswidrigkeit der Genehmigung auch nicht davon ab, ob dringend aufstockungsbedürftige und leistungsfähige Landwirte im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zu einem Erwerb der Flächen bereit gewesen wären. Dies ist nur für die mit der Rücknahme zu verbindende Versagung der Genehmigung - und zwar bezogen auf diesen Zeitpunkt - von Bedeutung (vgl. dazu unten Rn. 48).

43           bb) Ebenso wenig kommt es in diesem Zusammenhang darauf an, ob die Angaben in dem Antrag für sich genommen ausreichend waren, um einen Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 GrdstVG auszuräumen. Zwar ist nach den von dem Beschwerdegericht in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts davon auszugehen, dass auch die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung erforderliche sachliche und personelle Verflechtung zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft nicht hinreichend dargelegt worden war. Das hat aber nur zur Folge, dass die erteilte Genehmigung auch aus diesem weiteren, von der geplanten Veräußerung der Geschäftsanteile an der Erwerberin unabhängigen Grund rechtswidrig ist. Die Behörde hätte, wie das Amtsgericht zutreffend ausführt, den Sachverhalt im Rahmen der Amtsermittlung (§ 24 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwVfG) in diesem Punkt weiter aufklären müssen und hätte nicht - wie geschehen - auf unzureichender tatsächlicher Grundlage von der Veräußerung an eine Besitzgesellschaft und damit von der Genehmigungsfähigkeit ausgehen dürfen. Dabei dürfte es sich um einen materiellen Rechtsfehler handeln; jedenfalls ist nicht im Sinne von § 46 VwVfG offensichtlich, dass die unterbliebene Amtsermittlung die Entscheidung in der Sache nicht beeinflusst hat (vgl. dazu Schneider in Schoch/Schneider, VwVfG [August 2021], § 24 Rn. 167 f.).

44           2. Der Umstand, dass die Anhörung in dem Rücknahmeverfahren mehr als ein Jahr nach Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erfolgt ist, führt nicht dazu, dass die Rücknahme nach dem Rechtsgedanken des § 7 Abs. 3 GrdstVG ausgeschlossen ist. Dass der Verwaltungsakt durch arglistige Täuschung im Sinne von § 48 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 VwVfG erwirkt worden ist, liegt zwar nahe, kann aber dahinstehen. Denn jedenfalls der Tatbestand des § 48 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 VwVfG ist erfüllt. Danach kann sich der Begünstigte auf Vertrauen nicht berufen, wenn er den Verwaltungsakt



durch Angaben erwirkt hat, die in wesentlicher Beziehung unrichtig oder unvollständig waren. Dies ist angesichts der in wesentlichen Punkten unvollständigen und unrichtigen Angaben in dem Antrag der Fall. Dabei ist unerheblich, ob zugleich die Amtsermittlung der Genehmigungsbehörde im Hinblick auf das Vorliegen einer Besitzgesellschaft unzureichend war; denn § 48 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 VwVfG ist auch dann anwendbar, wenn die bewilligende Behörde eine Mitverantwortung trifft (vgl. BVerwG, NVwZ-RR 2015, 21 Rn. 33 mwN).

45           3. Eine eigene Entscheidung ist dem Senat aber schon deshalb nicht möglich, weil das Beschwerdegericht verfahrensfehlerhaft die auf die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts bezogenen Beschwerden von den die Rücknahmeentscheidung betreffenden Rechtsmitteln abgetrennt hat. Da die Rücknahme und die (in der Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts enthaltene) Genehmigungsversagung denselben Verfahrensgegenstand betreffen, lagen die Voraussetzungen für eine Verfahrenstrennung gemäß § 9 LwVG i.V.m. § 20 FamFG nicht vor (vgl. dazu MüKoFamFG/Pabst, 3. Aufl., § 20 Rn. 16). Die Sache muss schon deshalb zurückverwiesen werden, weil eine Entscheidung nur einheitlich ergehen kann; wegen der Verfahrenstrennung fehlen bislang Feststellungen zu den Voraussetzungen der Ausübung des Vorkaufsrechts.

46           a) Die Meinungen über die richtige Verfahrensweise bei der Rücknahme einer Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz gehen allerdings auseinander. Teils wird vertreten, dass die Rücknahme einer Genehmigung von der erneuten Entscheidung über den Genehmigungsantrag zu trennen sei und der Lauf der Fristen des § 6 GrdstVG mit der Rücknahme erneut in Gang gesetzt werde (so Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG, § 2 Rn. 76; vgl. auch OLG Köln, RdL 1954, 71, 72); so hat es auch das Amtsgericht gesehen und die Mitteilung

über die Ausübung des Vorkaufsrechts wegen des aus seiner Sicht verfahrensfehlerhaft unterbliebenen Zwischenbescheids gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG aufgehoben. Demgegenüber geht überwiegender Auffassung zufolge die Rücknahme mit der (konkludenten) Versagung der Genehmigung einher, weil sie die Rechtswidrigkeit der Genehmigung voraussetzt (vgl. OLG Hamm, AgrarR 1978, 258, 259; OLG Celle, RdL 1954, 46; Netz, GrdstVG, 8. Aufl., Rn. 4030; Wöhrmann, GrdstVG, § 2 Rn. 38; Zacharias, NVwZ 2002, 1306, 1308).

47                    b) Richtig ist die zweite Auffassung. Soll die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erfolgen und liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt werden kann, so hat die Behörde während des Rücknahmeverfahrens die Erklärung der Siedlungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die vorkaufsberechtigte Stelle herbeizuführen und muss den Veräußerer über diesen Vorgang in Kenntnis setzen; die Rücknahme muss zwingend mit der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts verbunden werden.

48                    aa) Im Ausgangspunkt müssen die Voraussetzungen für die (modifizierte) Genehmigungsversagung im Zeitpunkt der Rücknahme vorliegen. Denn ein rechtswidriger Verwaltungsakt kann nicht zurückgenommen werden, wenn ein Verwaltungsakt gleichen Inhalts erneut erlassen werden müsste (Arg. § 49 Abs. 1 VwVfG, vgl. BVerwGE 68, 151, 153; BVerwG, NVwZ 2010, 1369, 1371; Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl., § 48 Rn. 55, 80). Müsste also die Genehmigung ohnehin erteilt werden, könnte sie nicht zurückgenommen werden. Das wiederum hängt untrennbar mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zusammen. Liegen nämlich - wie hier - die Voraussetzungen für die Ausübung des

Vorkaufsrechts vor und wird das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, scheidet die Versagung der Genehmigung - und damit zugleich die Rücknahme der erteilten Genehmigung - gemäß § 9 Abs. 5 GrdstVG aus. Wird das Vorkaufsrecht hingegen ausgeübt, erfolgt die Versagung der Genehmigung in modifizierter Form durch die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, NJW-RR 2017, 1228 Rn. 21). Infolgedessen muss die Genehmigungsbehörde zwingend schon während des laufenden Rücknahmeverfahrens die Erklärung der Siedlungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeiführen. Der Umstand, dass der ursprüngliche Genehmigungsantrag erst mit der Rücknahme wieder zu bescheiden ist, ändert daran nichts; anders als bei einem ohne Antrag ergangenen Bescheid über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 15; Beschluss vom 10. Mai 2019 - BLw 1/18, DNotZ 2020, 149 Rn. 22) wird die Erklärung des Siedlungsunternehmens nämlich innerhalb eines förmlichen Verwaltungsverfahrens herbeigeführt.

49           bb) Daraus ergibt sich zugleich, dass die Rücknahme nicht etwa erneut die Fristen des § 6 GrdstVG in Gang setzt, sondern dass sie - wie hier geschehen - mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verbunden werden muss. Eines Zwischenbescheids nach § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG bedarf es nicht; ein solcher ist im Rücknahmeverfahren nicht vorgesehen.

50           (1) Bei erstmaliger Bescheidung eines Antrags erfüllt der gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG dem Veräußerer zu erteilende Zwischenbescheid allerdings eine Warnfunktion. Der Veräußerer soll verfahrensleitend über die Absicht der Genehmigungsbehörde in Kenntnis gesetzt und nicht mit der Mitteilung über

die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts überrascht werden. Die Vertragsparteien können einen Zwischenbescheid dieses Inhalts nämlich zum Anlass nehmen, den Antrag zurückzunehmen und der drohenden Ausübung des Vorkaufsrechts auf diese Weise die Grundlage zu entziehen (vgl. Senat, Beschluss vom 10. Mai 2019 - BLw 1/18, DNotZ 2020, 149 Rn. 19 mwN). Damit trägt das Gesetz dem Umstand Rechnung, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts in stärkerem Maße in die Rechte des Veräußerers eingreift als eine schlichte Genehmigungsversagung, die eine Übereignungspflicht nicht begründet und mit der der Antragsteller stets rechnen muss (Senat, Beschluss vom 10. Mai 2019 - BLw 1/18, DNotZ 2020, 149 Rn. 20).

51           (2) Die genannten Funktionen des Zwischenbescheids müssen auch in einem Rücknahmeverfahren erfüllt werden. Das ist aber deshalb gewährleistet, weil der Veräußerer im Rahmen der in § 28 VwVfG vorgeschriebenen Anhörung (wie nach § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG) verfahrensleitend über die Absicht der Genehmigungsbehörde in Kenntnis gesetzt werden muss; so ist der Beteiligte zu 3 richtigerweise vorgegangen. Die Vertragsparteien können die Anhörung zum Anlass nehmen, zu erklären, dass der Antrag für den Fall der Rücknahme zurückgenommen wird. In diesem Fall wären die Rücknahme der erteilten Genehmigung und die (in der Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts enthaltene) Genehmigungsversagung wirksam, während die zeitgleiche Ausübung des Vorkaufsrechts angesichts der Antragsrücknahme ins Leere ginge. Zwar kommt an sich mit der Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 464 Abs. 2 BGB der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen zustande (Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 18). In wertender Betrachtung ist dies aber dann zu verneinen, wenn in einem Rücknahmeverfahren der Genehmigungsantrag für den Fall der Rücknahme zurückgenommen worden ist; die Vertragsparteien dürfen sich in einem

Rücknahmeverfahren, das keine „Straffunktion“ erfüllt, nicht schlechter stehen als in dem ursprünglichen Antragsverfahren, in dem eine Antragsrücknahme nach Erhalt des Zwischenbescheids der drohenden Ausübung des Vorkaufsrechts die Grundlage entziehen kann.

52           cc) Gegen diese Sichtweise lässt sich schließlich nicht einwenden, dass die Genehmigungsbehörde den Bescheid über die Rücknahme und die modifizierte Genehmigungsversagung grundbuchrechtlich nicht durchsetzen könnte.

53           (1) Insoweit weist das Gesetz allerdings eine Regelungslücke auf. Aufgrund der Rücknahme ist das Veräußerungsgeschäft unwirksam und der Erwerber daher unrichtig im Grundbuch eingetragen. Die Genehmigungsbehörde kann aber nicht in direkter Anwendung von § 7 Abs. 2 GrdstVG um Eintragung eines Widerspruchs ersuchen, weil diese Norm voraussetzt, dass die Eintragung in das Grundbuch auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts erfolgt ist, woran es fehlt, wenn das Rechtsgeschäft genehmigt war. Ein Amtswiderspruch gemäß § 53 GBO scheidet aus, weil dem Grundbuchamt kein Fehler unterlaufen ist. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts kommt auch die Eintragung eines Widerspruchs im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 49 Abs. 1 FamFG nicht in Betracht, weil es hierfür einer materiell-rechtlichen Anspruchsgrundlage bedürfte (vgl. Keidel/Giers, FamFG, 20. Aufl., § 49 Rn. 10; Zöller/Feskorn, ZPO, 34. Aufl., § 49 FamFG Rn. 7).

54           (2) Diese Gesetzeslücke ist durch analoge Anwendung von § 7 Abs. 2 GrdstVG zu schließen.

55

(a) Das Grundbuchamt hat in entsprechender Anwendung von § 7 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG einen Widerspruch in das Grundbuch einzutragen, wenn das Ersuchen der Genehmigungsbehörde auf die Rücknahme oder den Widerruf der nach dem Grundstückverkehrsgesetz erteilten Genehmigung nach §§ 48, 49 VwVfG gestützt wird (so auch Grüneberg/Herrler, BGB, 81. Aufl., Überbl v § 873 Rn. 23 a.E.; aA OLG Brandenburg, BeckRS 2020, 45434 [in dieser Sache]; RdL 2018, 142 und jeweils im Anschluss daran Ernst, LwVG, 9. Aufl., § 1 Rn. 99; Demharter, GBO, 32. Aufl., § 19 Rn. 125; BeckOK GBO/Zeiser, [1.3.2022], § 38 Rn. 156; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 4026). Die Anwendung von § 7 Abs. 2 GrdstVG hängt - was das Beschwerdegericht verkennt - im Gegensatz zu § 53 GBO nicht von einem Verfahrensfehler des Grundbuchamts ab. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber, wenn er die Rücknahme oder den Widerruf von rechtswidrigen Verwaltungsakten bedacht hätte, der Genehmigungsbehörde die Durchsetzung der Rücknahmeentscheidung im Grundbuch mittels Behördenersuchen ermöglicht hätte, um bei dieser Sachlage einen gutgläubigen Erwerb durch Dritte zu verhindern. Allerdings setzt ein Widerspruch stets die Unrichtigkeit des Grundbuchs voraus. Infolgedessen muss die Rücknahme im Grundsatz unanfechtbar sein (vgl. dazu oben Rn. 24). Die Eintragung eines Widerspruchs kann aber auch dann erfolgen, wenn die Rücknahmeverfügung - wie hier - in analoger Anwendung von § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO für sofort vollziehbar erklärt worden ist (vgl. zur Heranziehung des Verwaltungsprozessrechts Senat, Beschluss vom 13. Mai 1982 - V BLw 22/80, BGHZ 84, 70, 73). Denn die rechtsgestaltende Wirkung eines sofort vollziehbaren Verwaltungsakts tritt unmittelbar ein; er ist so zu behandeln, als wäre er bereits unanfechtbar geworden (vgl. Schoch in Schoch/Schneider, VwGO [Juli 2021], § 80 Rn. 265; BeckOK VwGO/Gersdorf [1.7.2021], § 80 Rn. 114, jeweils mwN). Dabei gehört die Unanfechtbarkeit des Rücknahmebescheids bzw. dessen sofortige Vollziehbarkeit zu denjenigen Voraussetzungen des Widerspruchs, die grundsätzlich

nicht das Grundbuchamt, sondern die Genehmigungsbehörde zu prüfen hat (allgemein dazu Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG, § 7 Rn. 23; Wöhrmann, GrdstVG, § 7 Rn. 5).

56 (b) Daneben kann die Genehmigungsbehörde jedenfalls die Rückübertragung des Besitzes auf den Veräußerer gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrdstVG mit Zwangsmitteln durchsetzen. Ob und ggf. wie sie daneben die Umschreibung des Eigentums erzwingen kann, bedarf hier keiner Entscheidung.

57 II. Infolgedessen ist die Sache zurückzuverweisen. Das Beschwerdegericht wird das Verfahren erneut mit dem abgetrennten Beschwerdeverfahren zu verbinden haben. Für die dann zu treffende Sachentscheidung weist der Senat auf Folgendes hin:

58 1. Im Ausgangspunkt steht der Genehmigungsbehörde bei der Entscheidung über die Rücknahme der Genehmigung, nicht anders als bei der Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, kein richterlicher Überprüfung entzogener Einschätzungsspielraum zu; denn die Landwirtschaftsgerichte sind in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 22 Abs. 3 GrdstVG - im Unterschied zu den Befugnissen des Verwaltungsgerichts bei der Überprüfung von Ermessensentscheidungen (vgl. BVerwGE 11, 95, 99) - berechtigt, alle Entscheidungen zu treffen, die auch die Genehmigungsbehörde treffen kann (BGH, Beschluss vom 15. April 2011 - BLw 12/10, NJW-RR 2011, 1522 Rn. 18).

59 2. a) Sollten dringend aufstockungsbedürftige und leistungsfähige Landwirte zu einem Erwerb der Flächen zu den Bedingungen des Kaufvertrags bereit und in der Lage gewesen sein, wäre allerdings ein Versagungsgrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gegeben; maßgeblich ist insoweit der in § 6 Abs. 1 Satz 3

RSiedlG festgelegte Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 22; Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 9). Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen wäre dann nicht erkennbar, dass die Rücknahme und die damit verknüpfte modifizierte Genehmigungsversagung rechtswidrig sind. Hinsichtlich der Rücknahme können sich die Beteiligten zu 1 und 2 - wie ausgeführt (vgl. Rn. 44) - gemäß § 48 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 VwVfG auf Vertrauensschutz nicht berufen. Dass die Genehmigungsbehörde ihrerseits wegen unzureichender Amtsermittlung einen (weiteren) Grund für die Rechtswidrigkeit der Genehmigung gesetzt hat (vgl. Rn. 43), ist unerheblich. Wäre nämlich die geplante Weiterveräußerung an eine konzernfremde Kapitalanlagegesellschaft offengelegt worden, hätte ein Versagungsgrund offenkundig vorgelegen, ohne dass es weiterer behördlicher Ermittlungen bedurft hätte.

b) Sollte ein Versagungsgrund gegeben sein, steht die Entscheidung über den Genehmigungsantrag - anders als die Beteiligte zu 1 und offenbar auch das Beschwerdegericht meinen - nicht im freien Ermessen der Behörde (vgl. auch OLG Stuttgart, RdL 1984, 70, 71; Netz, Grundstückverkehrsgesetz, 8. Aufl., Rn. 1981; Seutemann, RdL 2022, 166 ff.; aA OLG Köln, AUR 2021, 264, 265; Martinez in Düsing/Martinez, Agrarrecht, § 9 GrdstVG Rn. 4). Sind die Anforderungen an einen Versagungsgrund im Sinne von § 9 Abs. 1 GrdstVG erfüllt, so ist die Ermessensausübung vielmehr dahingehend intendiert, dass die Genehmigung (durch Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts) versagt werden muss bzw. nur mit Einschränkungen erteilt werden darf (vgl. zum intendierten Ermessen nur Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl., § 40 Rn. 28 ff.); die Entscheidung wird durch das Ziel des Grundstückverkehrsgesetzes vorgegeben, das darin besteht, die Agrarstruktur der Bundesrepublik zu verbessern und land-



und forstwirtschaftliche Betriebe zu sichern (vgl. BVerfG 21, 73, 80 und die Überschrift des Gesetzes). Eine Erteilung der Genehmigung trotz bestehenden Versagungsgrundes kommt, wie die Beteiligte zu 4 zutreffend ausführt, nur unter den in § 9 Abs. 6 und 7 GrdstVG gesetzlich geregelten Voraussetzungen in Betracht. Deshalb sind die auf die langfristige Rückverpachtung der Flächen bezogenen Bedenken des Beschwerdegerichts gegen die behördliche Entscheidung un begründet. Dieser Gesichtspunkt macht die Erwerberin nicht zu einem Landwirt und kann einen Versagungsgrund nicht ausräumen (vgl. Rn. 40). Infolgedessen kann er sich weder bei der Versagung noch im Rahmen des hinsichtlich der Rücknahme gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 VwVfG eingeräumten Ermessens zugunsten der Beteiligten zu 1 und 2 auswirken.

E.

60 Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 47, § 60 Abs. 1, § 61 Abs. 1 Satz 1 GNotK.

Stresemann

Brückner

Göbel

Vorinstanzen:

AG Neuruppin, Entscheidung vom 02.07.2019 - 44 Lw 37/17 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 13.08.2020 - 16 WLw 7/20 -