



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

BLw 1/18

vom

10. Mai 2019

in der Landwirtschaftssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

RSG § 6 Abs. 1 Satz 3; EuVwZÜ Art. 11 Abs. 1

Bei der Zustellung im Ausland (hier: Italien) durch die Post nach Art. 11 Abs. 1 des Europäischen Übereinkommens über die Zustellung von Schriftstücken in Verwaltungssachen im Ausland ist die Beifügung von Übersetzungen des zuzustellenden Schriftstücks (hier: Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG) nicht erforderlich.

GrdstVG § 6 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2

Ist die Genehmigungsbehörde der Auffassung, dass eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die vorkaufsberechtigte Stelle herbeigeführt werden muss, so ist sie verpflichtet, dem Veräußerer einen darauf bezogenen Zwischenbescheid zu erteilen; sie handelt verfahrensfehlerhaft, wenn sie die Frist ohne (weitere) Begründung durch Zwischenbescheid von einem auf zwei Monate verlängert und den Vertrag sodann gemäß § 12 GrdstVG der Siedlungsbehörde vorlegt (Fortführung von Senat, Beschluss vom 23. November 2012 BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 17).

GrdstVG § 6 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2; RSG § 10

Erfolgt die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zwar fristgerecht, ist dem Veräußerer der auf die Herbeiführung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts gestützte Zwischenbescheid aber verfahrensfehlerhaft nicht erteilt worden, so führt dies nicht zur Rechtswidrigkeit der (in der Mitteilung enthaltenen) Genehmigungsversagung, sondern dazu, dass das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden ist; letzteres wird nicht in dem Einwendungsverfahren nach § 10 RSG, sondern in dem (zwischen dem Veräußerer und dem Siedlungsunternehmen zu führenden) Zivilprozess geprüft (Abgrenzung zu Senat, Beschluss vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, BGHZ 41, 114 ff.; Fortführung von Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, NJW-RR 2017, 1228 Rn. 17 ff.).

BGH, Beschluss vom 10. Mai 2019 - BLw 1/18 - OLG München
AG Traunstein

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 10. Mai 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Göbel sowie die ehrenamtlichen Richter Köhler und Siebers

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts München - Senat für Landwirtschaftssachen - vom 4. April 2018 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1 und 2 tragen die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 5 je zur Hälfte.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 1.000.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 30. Dezember 2015 verkaufte die Beteiligte zu 3 (Verkäuferin), ein gemeinnütziger religiöser Verein mit Sitz in Italien, ein aus einer sanierungsbedürftigen Hofstelle sowie land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (37 ha) bestehendes landwirtschaftliches Anwesen zum Preis von 1,15 Mio. € an die Beteiligten zu 1 und 2 (Käufer), die als Rechtsanwälte tätig sind. Der Antrag der Vertragsparteien auf Genehmigung des Kaufvertrags

ging am 5. Januar 2016 bei der Beteiligten zu 4 (Genehmigungsbehörde) ein. Mit Zwischenbescheid vom 7. Januar 2016 verlängerte die Genehmigungsbehörde die Frist, innerhalb derer die Entscheidung über die Genehmigung zu treffen ist, auf zwei Monate unter Hinweis darauf, dass die Prüfung des Antrags innerhalb der Monatsfrist nicht abgeschlossen werden könne. Mit Schreiben vom 5. Februar 2016 teilte die Beteiligte zu 5 (Siedlungsunternehmen) mit, dass sie das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG ausübe, weil ein Vollerwerbslandwirt an dem Erwerb der Grundstücke zu den Bedingungen des Kaufvertrags interessiert sei. Diese Erklärung teilte die Genehmigungsbehörde der Verkäuferin und den Käufern durch Bescheid vom 15. Februar 2016 mit. Dieser wurde der Verkäuferin in Italien durch die Post übermittelt; eine Übersetzung war nicht beigelegt. Der Rückschein des Einschreibens wurde am 22. Februar 2016 unterzeichnet und an die Behörde zurückgesandt.

- 2 Den Antrag der Käufer auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde war erfolglos. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung das Siedlungsunternehmen beantragt, wollen die Käufer feststellen lassen, dass die Genehmigung des Kaufvertrags als erteilt gilt; hilfsweise wollen sie erreichen, dass der Bescheid vom 15. Februar 2016 aufgehoben und die Genehmigung erteilt wird.

II.

- 3 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts gilt der Kaufvertrag nicht gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als genehmigt. Die Genehmigungsbehörde habe die Frist des § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG wirksam zumindest auf zwei Monate verlängert und innerhalb dieses Zeitraums über den Antrag auf Genehmigung entschie-

den. Der Bescheid über die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts sei der Verkäuferin in Italien wirksam durch die Post zugestellt worden. Der Beifügung einer Übersetzung habe es nicht bedurft.

- 4 Die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts sei auch dann wirksam, wenn - wie hier - ein Zwischenbescheid zur Verlängerung der Frist auf drei Monate nicht ergangen sei. Dieses Verständnis entspreche Wortlaut und Sinn von § 6 Abs. 1 GrdstVG. Die Vorschrift richte sich ihrem Wortlaut nach an die Behörde, der die Möglichkeit einer Verlängerung auf drei Monate die notwendige Zeit zur Herbeiführung der Entscheidung des Siedlungsunternehmens verschaffen solle. Der Zwischenbescheid habe aber grundsätzlich nicht die Funktion, die Parteien des Kaufvertrags zu warnen und ihnen die Gelegenheit zu verschaffen, die Genehmigungsanträge zurückzuziehen. Zudem seien die Parteien in dem Kaufvertrag auf ein mögliches Vorkaufsrecht hingewiesen worden. In der Sache sei die Genehmigung zu versagen, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG führe.

III.

- 5 Die Rechtsbeschwerde hat im Ergebnis keinen Erfolg.

- 6 1. Der Hauptantrag, mit dem die Käufer feststellen lassen wollen, dass die Genehmigung des Kaufvertrags als erteilt gilt, ist zu Recht zurückgewiesen worden. Die Genehmigungsfiktion, auf die der Antrag abzielt, tritt gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG ein, falls nicht innerhalb der in § 6 Abs. 1 GrdstVG genannten Frist die Genehmigungsbehörde dem Veräußerer eine Entscheidung nach § 9

GrdstVG zustellt. Von einer fristgerechten Zustellung geht das Beschwerdegericht rechtsfehlerfrei aus.

- 7 a) Die Frist ist durch den Zwischenbescheid von einem auf zwei Monate verlängert worden; dieser ist den kaufvertraglichen Vereinbarungen entsprechend wirksam an den Notar zugestellt worden. Ob aus dem Bescheid - wie die Rechtsbeschwerde meint - hervorgehen musste, dass die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeigeführt werden sollte, ist für den Hauptantrag unerheblich. Denn selbst wenn sich die Begründung des Zwischenbescheids als verfahrensfehlerhaft erweisen sollte, änderte dies nichts daran, dass die Frist um einen auf zwei Monate verlängert worden ist. Die Verlängerung setzt nach gefestigter Rechtsprechung lediglich voraus, dass aus Sicht der Behörde mehr Zeit für die Prüfung erforderlich ist. Maßgeblich ist die subjektive Einschätzung der Genehmigungsbehörde; der Zwischenbescheid bedarf keiner (weiteren) Begründung (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/16, NJW-RR 2017, 1049 Rn. 17 mwN).
- 8 b) Zu Recht und mit zutreffender Begründung nimmt das Beschwerdegericht weiter an, dass der Bescheid vom 15. Februar 2016, der die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts und damit zugleich die Entscheidung nach § 9 GrdstVG enthielt, der Verkäuferin innerhalb der auf zwei Monate verlängerten Frist in Italien wirksam zugestellt worden ist.
- 9 aa) Im Ausgangspunkt richtet sich die Zustellung nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (BayVwZVG), weil die Genehmigungsbehörde als Behörde des Freistaats Bayern handelt (vgl. Art. 1 Satz 1 BayVwZVG). Gemäß Art. 14 Abs. 1 Nr. 1 BayVwZVG erfolgt eine Zustellung im Ausland durch Einschreiben mit Rückschein, soweit die Zustellung von

Dokumenten unmittelbar durch die Post völkerrechtlich zulässig ist. Völkerrechtlich maßgeblich ist entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht die Verordnung (EG) Nr. 1393/2007 vom 13. November 2007 über die Zustellung gerichtlicher und außergerichtlicher Schriftstücke in Zivil- oder Handelssachen in den Mitgliedstaaten (EuZVO), sondern vielmehr - wie von dem Beschwerdegericht zutreffend zugrunde gelegt - das Europäische Übereinkommen über die Zustellung von Schriftstücken in Verwaltungssachen im Ausland vom 24. November 1977 (EuVwZÜ). Ob eine Verwaltungssache im Sinne dieses Übereinkommens vorliegt, richtet sich nach deutschem Recht. Erfasst werden alle Angelegenheiten der öffentlichen Verwaltung (vgl. Engelhardt in Engelhardt/App/Schlatmann, VwVG/VwZG, 11. Aufl., Art. 1 EuVwZÜ Rn. 1). Zu den Angelegenheiten der öffentlichen Verwaltung in diesem Sinne zählt auch die Mitteilung der Vorkaufsrechtsausübung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG. Sie stellt einen Verwaltungsakt dar, mit dem die Genehmigungsbehörde die Genehmigung in modifizierter Form versagt (näher Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, NJW-RR 2017, 1228 Rn. 21). Die Rechtsnatur der Mitteilung ändert sich nicht dadurch, dass der Verwaltungsakt wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts auch Auswirkungen auf das materielle Zivilrecht haben kann.

10 bb) Die danach maßgeblichen rechtlichen Vorgaben sind bei der innerhalb der verlängerten Frist erfolgten Zustellung eingehalten worden. Insbesondere ist es unschädlich, dass der Präsident der Verkäuferin den Bescheid nach Absendung des Rückscheins mit dem Bemerken zurückgesandt hat, er verstehe die deutsche Sprache nicht.

11 (1) Gemäß Art. 11 Abs. 1 EuVwZÜ kann jeder Vertragsstaat Personen, die sich im Hoheitsgebiet anderer Vertragsstaaten befinden, Schriftstücke unmittelbar durch die Post zustellen lassen. Einen Vorbehalt hat Italien nicht er-

klärt. Bei der Zustellung im Ausland durch die Post nach Art. 11 Abs. 1 EuVwZÜ ist die Beifügung von Übersetzungen des zuzustellenden Schriftstücks nicht erforderlich. Regelungen, die die Sprachfassung des zuzustellenden Schriftstücks betreffen, enthält das Übereinkommen nämlich nur bezogen auf die Zustellung durch die zentrale Behörde des ersuchten Staates (vgl. Art. 6 und 7 EuVwZÜ). Selbst bei einer solchen Zustellung ist die Beifügung einer Übersetzung gemäß Art. 7 Abs. 1 EuVwZÜ entbehrlich; nur dann, wenn der Empfänger die Annahme ablehnt, muss unter den in Art. 7 Abs. 2 EuVwZÜ näher geregelten Voraussetzungen eine Übersetzung erfolgen. Bestimmungen dieser Art dienen hauptsächlich dazu, einheitlich zu klären, wer im Stadium der Zustellung eines Schriftstücks dessen Übersetzung sicherzustellen und deren Kosten zu tragen hat (vgl. EuGH, Urteil vom 8.5.2008, Ingenieurbüro Michael Weiss und Partner GbR/Industrie- und Handelskammer Berlin, C-14/07, EU:C:2008:264, Rn. 58 zu Art. 8 EuZVO aF).

- 12 (2) Vergleichbare Regelungen (auch) für die unmittelbare Zustellung durch die Post trifft das Europäische Übereinkommen über die Zustellung von Schriftstücken in Verwaltungssachen im Ausland in Art. 11 Abs. 1 EuVwZÜ gerade nicht; eine Verweisung ist hier - anders als nach den in Art. 8 Abs. 4 i.V.m. Art. 14 EuZVO enthaltenen Regelungen (vgl. Zöller/Geimer, ZPO, Anh. II B, Art. 14 EuZVO Rn. 2) - nicht vorgesehen. Dementsprechend geht das Auswärtige Amt in seinem an die Auslandsvertretungen gerichteten Runderlass über die Zustellung von Verwaltungsakten im Ausland davon aus, dass die Beifügung von Übersetzungen nur für Zustellungen auf dem diplomatischen Weg erforderlich ist (Runderlass über Zustellung/Eröffnung von Verwaltungsakten im Ausland/Amtshilfe, RES 511-23 in der Fassung vom 12. Juli 2018 unter I.1c)bb)). Maßgeblich für die Sprachfassung ist daher das nationale Verwaltungsverfahrenrecht. Danach muss der Bescheid in deutscher Sprache abge-

fasst sein, weil die Amtssprache deutsch ist (Art. 23 BayVwVfG). Ebenso wie bei sprachunkundigen Inländern ist es Sache des Empfängers im Ausland, die Übersetzung des zugestellten Schriftstücks sicherzustellen. Da Wortlaut und Systematik des Europäischen Übereinkommens über die Zustellung von Schriftstücken in Verwaltungssachen im Ausland in diesem Punkt eindeutig sind, ist eine Vorlage an den Gerichtshof der Europäischen Union gemäß Art. 267 AEUV nicht veranlasst.

13 (3) Auch im Übrigen sieht das Beschwerdegericht die Zustellung ohne Rechtsfehler als wirksam an. Durch den Rückschein ist die Zustellung nachgewiesen (vgl. Art. 14 Abs. 2 Satz 1 BayVwZVG). Etwaige weitere Zustellungsmängel wären im Übrigen gemäß Art. 9 BayVwZVG geheilt, weil der Präsident der Verkäuferin die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts jedenfalls am 26. Februar 2016 tatsächlich erhalten hat.

14 2. Die Zurückweisung des Hilfsantrags, mit dem die Käufer erreichen wollen, dass der Bescheid vom 15. Februar 2016 aufgehoben und die Genehmigung erteilt wird, hält rechtlicher Überprüfung nur im Ergebnis stand.

15 a) Anders als das Beschwerdegericht meint, ist die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts durch Bescheid vom 15. Februar 2016 verfahrensfehlerhaft erfolgt, weil der vorausgegangene Zwischenbescheid nicht mit der Herbeiführung der Entscheidung über das Vorkaufsrecht begründet worden war. Ist die Genehmigungsbehörde der Auffassung, dass eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die vorkaufsberechtigte Stelle herbeigeführt werden muss, so ist sie verpflichtet, dem Veräußerer einen darauf bezogenen Zwischenbescheid zu erteilen; sie handelt verfahrensfehlerhaft, wenn sie die Frist - wie hier - ohne (weitere) Begründung durch Zwischenbescheid

von einem auf zwei Monate verlängert und den Vertrag sodann gemäß § 12 GrdstVG der Siedlungsbehörde vorlegt.

- 16 aa) Hierfür sprechen zunächst Wortlaut und Systematik des Gesetzes. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG ist die Entscheidung über die Genehmigung binnen einem Monat nach Eingang des Antrags zu treffen. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden oder hat die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen, so ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG vor Ablauf der Frist dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen; durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist des Satzes 1 auf zwei Monate und, falls die bezeichnete Erklärung herbeizuführen ist, auf drei Monate. Das Gesetz unterscheidet also zwei Fälle, in denen es eines Zwischenbescheids bedarf: entweder kann die Prüfung des Antrags innerhalb der Monatsfrist nicht abgeschlossen werden oder die Genehmigungsbehörde hat die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen. Voraussetzung dafür, dass ein auf das Vorkaufsrecht bezogener Zwischenbescheid ergehen muss, ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 GrdstVG lediglich, dass die Genehmigungsbehörde nach rechtlicher Prüfung annimmt, wegen eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zur Vorlage an die Siedlungsbehörde verpflichtet zu sein (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 3/13, BGHZ 203, 297 Rn. 8 ff.; Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/16, NJW-RR 2017, 1049 Rn. 10). Dagegen kommt es nicht darauf an, ob die Genehmigungsbehörde eine Fristverlängerung bezweckt. Diese wird zwar in aller Regel erforderlich und daher auch gewollt sein, um die Abstimmung mit der Siedlungsbehörde herbeizuführen (vgl. auch BT-Drucks. 3/2732, S. 3). Aber nach Wortlaut und Systematik von § 6 Abs. 1 GrdstVG ist die Fristverlängerung um zwei auf drei Monate gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 Alt. 2 GrdstVG ledig-

lich eine zwingende Rechtsfolge des auf die zweite Variante bezogenen Zwischenbescheids.

17 bb) Dieses Verständnis entspricht Sinn und Zweck des auf die Ausübung des Vorkaufsrechts bezogenen Zwischenbescheids, bei dem es sich um eine verfahrensleitende Verfügung handelt (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, BGHZ 41, 114, 121).

18 (1) Erachtet die Genehmigungsbehörde die Voraussetzungen ihrer Vorlagepflicht nach § 12 GrdstVG für erfüllt, so muss sie den Zwischenbescheid erteilen und den Vertrag der Siedlungsbehörde vorlegen (Senat, Beschluss vom 28. Oktober 1965 - V BLw 19/65, BGHZ 44, 202, 203; Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 3/13, BGHZ 203, 297 Rn. 18; vgl. auch BT-Drucks. 3/2635 S. 6). Nach der Rechtsprechung des Senats muss der Zwischenbescheid klar und unschwer die Absicht der Genehmigungsbehörde erkennen lassen, wofür es genügt, den Wortlaut des Gesetzes in den Zwischenbescheid aufzunehmen (vgl. Senat, Beschluss vom 17. März 1966 - V BLw 49/65, NJW 1966, 1408). Eine solche Begründungspflicht hat der Senat wegen der unterschiedlichen Wirkungen der beiden Arten von Zwischenbescheiden angenommen (vgl. Senat, Beschluss vom 17. März 1966 - V BLw 49/65, aaO). Unterschiedliche Wirkungen ergeben sich nicht nur im Hinblick auf das Ausmaß der Fristverlängerung. Vielmehr schafft die Behörde mit dem auf das Vorkaufsrecht bezogenen Zwischenbescheid die Voraussetzungen für das Zustandekommen des Vorkaufsrechts (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, BGHZ 41, 114, 117); dagegen kommen dem auf die Verlängerung der Frist um einen Monat bezogenen Zwischenbescheid weitergehende Rechtswirkungen nicht zu.

19 (2) Daraus ergibt sich, dass sich die Vorschrift des § 6 Abs. 1 GrdstVG nicht, wie das Beschwerdegericht meint, lediglich an die Behörde richtet und einen auf das Vorkaufsrecht bezogenen Zwischenbescheid nur dann vorschreibt, wenn diese eine Frist von drei Monaten benötigt. Vielmehr ist der Zwischenbescheid dem Veräußerer zu erteilen, um diesen verfahrensleitend über die Absicht der Genehmigungsbehörde in Kenntnis zu setzen. Er soll nicht mit der Mitteilung über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts überrascht werden (vgl. Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 17 a.E.). Denn die Vertragsteile können einen Zwischenbescheid dieses Inhalts zum Anlass nehmen, den Antrag zurückzuziehen und der drohenden Ausübung des Vorkaufsrechts auf diese Weise die Grundlage zu entziehen (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, BGHZ 41, 114 ff.; Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, aaO). Deshalb kommt dem auf das Vorkaufsrecht bezogenen Begründungserfordernis eine Warnfunktion zu (zutreffend OLG Stuttgart, AgrarR 1983, 41, 42; OLG Oldenburg, AUR 2015, 382, 383; OLG Brandenburg, Beschluss vom 8. Januar 2009 - 5 W (Lw) 7/08, juris Rn. 28; Netz, Grundstückverkehrsgesetz, 8. Aufl., Rn. 1672 f.; so auch Nr. 3.3. der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 4. September 2017, AllIMBI 2017, 433).

20 (3) Das gilt selbst dann, wenn der Verkäufer aufgrund des Vertragsinhalts mit dem Vorkaufsrecht rechnen musste. Er hat nämlich Anspruch auf eine dem Gesetz entsprechende verfahrensleitende Verfügung und soll nicht genötigt sein, im Wege des Rückschlusses aus sonstigen Umständen des Falles die wirkliche Absicht der Genehmigungsbehörde zu erforschen (vgl. Senat, Beschluss vom 17. März 1966 - V BLw 49/65, NJW 1966, 1408; Netz, Grundstückverkehrsgesetz, 8. Aufl., Rn. 1695). 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. Das bedeutet, anders als die Erwiderung meint, nicht, dass die Genehmigungsbehörde die Frist von drei Monaten ausschöpfen muss; aber zwischen der Erteilung des Zwischenbescheids und der abschließenden Entscheidung muss bei einer ordnungsgemäßen Verfahrensgestaltung ein angemessener Zeitraum liegen, der regelmäßig mit mindestens zwei Wochen zu bemessen sein wird.

21 b) Der Verfahrensfehler verhilft dem Rechtsmittel aber nicht zum Erfolg, weil er nicht zur Aufhebung des Bescheids im Einwendungsverfahren nach § 10 RSG führt.

22 aa) Dass der Bescheid aufzuheben ist, lässt sich nicht aus der von der Rechtsbeschwerde herangezogenen Entscheidung des Senats vom 23. November 2012 (BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 15 ff.) herleiten. Danach ist ein außerhalb eines Genehmigungsverfahrens ergangener Bescheid über die Mitteilung der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in dem Einwendungsverfahren nach § 10 RSG grundsätzlich aufzuheben, und zwar auch dann, wenn eine der Vertragsparteien nachträglich die Genehmigung beantragt. Zur Begründung hat der Senat unter anderem darauf verwiesen, dass den Vertragsparteien die Möglichkeit zur Antragsrücknahme nach Erhalt des Zwischenbescheids genommen wird, wenn die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts außerhalb eines laufenden Genehmigungsverfahrens ergeht (vgl. Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, aaO Rn. 17). Um eine solche Fallgestaltung geht es hier aber nicht. Denn die Vertragsparteien haben einen Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrags gestellt,

und der Bescheid vom 15. Februar 2016 ist in dem laufenden Genehmigungsverfahren ergangen.

23 bb) Der verfahrensfehlerhafte Inhalt des Zwischenbescheids hat für sich genommen nicht die Aufhebung der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in dem Einwendungsverfahren nach § 10 RSG zur Folge. Erfolgt - wie hier - die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zwar fristgerecht, ist dem Veräußerer der auf die Herbeiführung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts gestützte Zwischenbescheid aber verfahrensfehlerhaft nicht erteilt worden, so führt dies nicht zur Rechtswidrigkeit der (in der Mitteilung enthaltenen) Genehmigungsversagung, sondern dazu, dass das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden ist; letzteres wird nicht in dem Einwendungsverfahren nach § 10 RSG, sondern in dem (zwischen dem Veräußerer und dem Siedlungsunternehmen zu führenden) Zivilprozess geprüft.

24 (1) Nach der Rechtsprechung des Senats enthält die Mitteilung der Vorkaufsrechtsausübung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG im Rechtsverhältnis zwischen den Parteien des ursprünglichen Kaufvertrags einen Verwaltungsakt, mit dem die Genehmigungsbehörde die Genehmigung in modifizierter Form versagt; dieser Verwaltungsakt kann (nur) im Einwendungsverfahren gemäß § 10 RSG durch die Landwirtschaftsgerichte überprüft werden (Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, NJW-RR 2017, 1228 Rn. 21). Dagegen wird im Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsrechtsberechtigten durch die Mitteilung das Vorkaufsrecht ausgeübt (Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, aaO Rn. 23). In dem Einwendungsverfahren gemäß § 10 RSG sind die Landwirtschaftsgerichte auf die Prüfung beschränkt, ob die Veräußerung der Genehmigung bedurfte und ob diese nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre; die sonstigen sich aus dem Siedlungsrecht ergebenden Vor-

aussetzungen für das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG (insbesondere die Frage, ob die verkauften Flächen eine wirtschaftliche Einheit bilden) sind dem (zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen zu führenden) Zivilprozess vorbehalten (Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, aaO Rn. 17 ff.).

25

(2) Daran gemessen ist in dem Einwendungsverfahren zwar zu prüfen, ob die Frist des § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG wirksam verlängert worden ist, und ob die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts binnen dieser Frist erfolgt ist. Aber abgesehen davon ist für die in dem Einwendungsverfahren vorzunehmende Prüfung, ob die Veräußerung der Genehmigung bedurfte und ob diese nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre, nicht von Bedeutung, welchen Inhalt der Zwischenbescheid haben musste; auch ist insoweit unerheblich, ob der zwischen dem Zwischenbescheid und der Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts liegende Zeitraum (vgl. dazu Rn. 20) ausreichend war. Verfahrensfehler dieser Art wirken sich auf den in der Mitteilung enthaltenen Verwaltungsakt (Genehmigungsversagung) nicht aus. Sie können aber dazu führen, dass es an einer unerlässlichen Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts fehlt. Das ist anzunehmen, wenn der Zwischenbescheid verfahrensfehlerhaft nicht auf die Herbeiführung des Vorkaufsrechts gestützt worden ist, obwohl die Genehmigungsbehörde beabsichtigt, den Vertrag gemäß § 12 GrdstVG der Siedlungsbehörde vorzulegen (vgl. Netz, Grundstückverkehrsgesetz, 8. Aufl., Rn. 1672). Denn dem Verkäufer, dem der Zwischenbescheid gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG zu erteilen ist, wird die Möglichkeit genommen, dem Vorkaufsrecht durch die Rücknahme des Genehmigungsantrags die Grundlage zu entziehen (vgl. Rn. 19). Dasselbe gilt, wenn zwischen der Erteilung des Zwischenbescheids und der abschließenden Entscheidung ein unangemessen kurzer Zeitraum lag; auch bei einer solchen Verfahrensgestaltung wird der Zwischenbescheid seiner Warnfunktion nicht gerecht. Dass das Vorkaufsrecht aus Grün-

den dieser Art nicht wirksam ausgeübt worden und ein Kaufvertrag mit dem Siedlungsunternehmen deshalb nicht zustande gekommen ist, kann der Verkäufer in einem (mit dem Siedlungsunternehmen zu führenden) Zivilprozess geltend machen. Es liegt nicht anders als bei den sonstigen Voraussetzungen des Vorkaufsrechts, die in dem Einwendungsverfahren nach § 10 RSG ebenfalls nicht geltend gemacht werden können.

26 (3) Insoweit ist der zweite Leitsatz der Entscheidung des Senats vom 4. Februar 1964 (V BLw 31/63, BGHZ 41, 114 ff.) zu weit gefasst. Die dort enthaltene Aussage, wonach den Landwirtschaftsgerichten im Rahmen eines Einwendungsverfahrens (§ 10 RSG) auch die Prüfung der Frage zusteht, ob die Vorkaufsrechtsausübung aus verfahrensrechtlichen Gründen (z.B. wegen Zurücknahme des Genehmigungsantrages) rechtswirksam ist, ist in dieser Allgemeinheit nicht richtig und findet sich in der Entscheidung auch nicht wieder; diese befasst sich allein mit den (im Einwendungsverfahren zu prüfenden, vgl. auch Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 10) Rechtsfolgen einer Rücknahme des Genehmigungsantrags vor Ausübung des Vorkaufsrechts.

27 3. Schließlich haben auch die weiteren gegen die Abweisung des Hilfsantrags gerichteten Angriffe der Rechtsbeschwerde keinen Erfolg. Die auf die Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung und die unterbliebene Anhörung der Käufer im Genehmigungsverfahren bezogenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und als nicht durchgreifend erachtet (§ 9 LwVG i.V.m. § 74 Abs. 3 Satz 4 FamFG und § 564 ZPO). Die von der Rechtsbeschwerde weiter aufgeworfene Frage, ob die verkauften Flächen eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist in dem Einwendungsverfahren nach § 10 RSG ebenfalls nicht zu prüfen; sie ist - wie bereits ausgeführt (vgl. Rn. 24) - dem (zwischen der Verkäu-

ferin und dem Siedlungsunternehmen zu führenden) Zivilprozess vorbehalten (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, NJW-RR 2017, 1228 Rn. 17 ff.).

IV.

28 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts richtet sich gemäß § 47, § 60 Abs. 1, § 61 Abs. 1 Satz 1 GNotKG grundsätzlich nach dem vereinbarten Kaufpreis. Dieser überschreitet

jedoch den Höchstwert von einer Million Euro (§ 60 Abs. 3 GNotKG; vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, juris Rn. 27, insoweit in NJW-RR 2017, 1485 nicht abgedruckt, sowie Beschluss vom 28. Juli 2017 - BLw 1/15, juris).

Stresemann

Brückner

Göbel

Vorinstanzen:

AG Traunstein, Entscheidung vom 30.03.2017 - 3 LW XV 243/16 -
OLG München, Entscheidung vom 04.04.2018 - W XV 3/17 Lw -