

letzte Aktualisierung: 30.6.2025

BGH, Beschl. v. 9.5.2025 – BLw 2/24

GrdstVG § 2 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 2

Genehmigungspflicht nach GrdstVG bei Veräußerung von Erbanteilen; Voraussetzungen eines genehmigungspflichtigen Umgehungsgeschäfts; Erfordernis der Veräußerung sämtlicher Erbanteile

- a) Veräußerungen von Erbanteilen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG sind, auch wenn der Nachlass nicht aus einem Betrieb, sondern aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht, dann genehmigungspflichtig, wenn die Form der Erbanteilsübertragung allein deswegen gewählt wurde, um die Genehmigungspflicht einer von den Vertragsparteien bezweckten Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu umgehen.
- b) Die Veräußerung von Erbanteilen kann nur dann als genehmigungspflichtiges Umgehungs geschäft anzusehen sein, wenn sämtliche Erbanteile gleichzeitig oder nacheinander an denselben Erwerber veräußert werden. Wird nur einer von mehreren Erbanteilen verkauft, ist nicht schon deshalb von einem Umgehungsgeschäft auszugehen, weil der Erwerber die Absicht hat, sukzessive auch die weiteren Erbanteile zu erwerben (Fortführung von Senat, Beschluss vom 23. November 2012 – BLw 13/11, NJW 2013, 607).



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

BLw 2/24

vom

9. Mai 2025

in der Landwirtschaftssache

Nachschatzwerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

GrdstVG § 2 Abs. 1

- a) Veräußerungen von Erbanteilen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG sind, auch wenn der Nachlass nicht aus einem Betrieb, sondern aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht, dann genehmigungspflichtig, wenn die Form der Erbanteilsübertragung allein deswegen gewählt wurde, um die Genehmigungspflicht einer von den Vertragsparteien bezweckten Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu umgehen.
- b) Die Veräußerung von Erbanteilen kann nur dann als genehmigungspflichtiges Umgehungsgeschäft anzusehen sein, wenn sämtliche Erbanteile gleichzeitig oder nacheinander an denselben Erwerber veräußert werden. Wird nur einer von mehreren Erbanteilen verkauft, ist nicht schon deshalb von einem Umgehungsgeschäft auszugehen, weil der Erwerber die Absicht hat, sukzessive auch die weiteren Erbanteile zu erwerben (Fortführung von Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607).

BGH, Beschluss vom 9. Mai 2025 - BLw 2/24 - OLG Rostock
AG Neubrandenburg

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 9. Mai 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner und die Richter Dr. Göbel und Dr. Hamdorf sowie die ehrenamtlichen Richter Stapelfeldt und Velder

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 4 und 5 gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Rostock - Senat für Landwirtschaftssachen - vom 23. Januar 2024 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass anstelle der Verpflichtung der Beteiligten zu 3 zur Erteilung eines Negativattests festgestellt wird, dass der Erbteilskaufvertrag vom 13. Februar 2019 der Notarassessorin Th. als Notariatsverwalterin der Notarstelle D. in P. (UR-Nr. 360/2019 Th) keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bedarf.

Die Beteiligten zu 4 und 5 tragen die im Rechtsbeschwerdeverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 13.000 €.

Gründe:

I.

1 Der Beteiligte zu 1 ist ein Nichtlandwirt. Mit notariellem Vertrag vom 13. Februar 2019 kaufte er von der Beteiligten zu 2 deren Anteil von 1/5 an einer Erbengemeinschaft. Der ungeteilte Nachlass besteht ausschließlich aus 10,1067 ha Ackerland, Grünland und Waldfläche, die überwiegend an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet sind. Mit Schreiben vom 25. Februar 2019 beantragte die beurkundende Notarin die Grundstückverkehrsgenehmigung, hilfsweise ein Negativzeugnis. Die Beteiligte zu 3 (Genehmigungsbehörde) verlängerte die Genehmigungsfrist mit Zwischenbescheiden auf zuletzt drei Monate. Unter dem 7. Mai 2019 erklärte die Beteiligte zu 4 (Siedlungsunternehmen), dass sie das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausübe. Dies teilte die Beteiligte zu 3 den Beteiligten zu 1 und 2 mit Bescheid vom 16. Mai 2019 mit.

2 Gegen diesen Bescheid wendet sich der Beteiligte zu 1 mit dem Antrag, die Ausübung des Vorkaufsrechts für rechtswidrig zu erklären und festzustellen, dass die Grundstückverkehrsgenehmigung wirksam erteilt wurde, bzw. „falls nötig“, die Grundstückverkehrsgenehmigung zu erteilen. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat den Antrag zurückgewiesen. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Oberlandesgericht - Senat für Landwirtschaftssachen - die Beteiligte zu 3 unter Aufhebung des Bescheids vom 16. Mai 2019 verpflichtet, ein Negativattest zu dem Erbteilskaufvertrag zu erteilen, und festgestellt, dass die Beteiligte zu 4 das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt hat. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung der Beteiligte zu 1 beantragt, wollen die Beteiligte zu 4 und die Beteiligte zu 5 als übergeordnete Behörde die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung erreichen.

II.

3

Das Beschwerdegericht meint, der Erbteilskaufvertrag bedürfe keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Erbanteilsveräußerungen seien gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG nur dann genehmigungspflichtig, wenn sie an einen anderen als einen Miterben erfolgten und der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bestehe. Dies sei hier nicht der Fall, denn der Nachlass bestehe nicht aus einem Betrieb, sondern ausschließlich aus landwirtschaftlichen Flächen. Der Erbteilskaufvertrag unterliege auch nicht als Umgehungsgeschäft der Genehmigungspflicht für Grundstücksveräußerungen nach § 2 Abs. 1 GrdstVG. Denn anders als bei einem Kaufvertrag über sämtliche Erbanteile werde der Käufer eines einzelnen Erbanteils - wie hier der Beteiligte zu 1 - nicht Alleineigentümer der zum Nachlass gehörenden Grundstücke, sondern trete lediglich an die Stelle des veräußernden Miterben. Dementsprechend fehle es schon an einem Umgehungserfolg; eine Umgehungsabsicht allein genüge nicht. Die Genehmigungsbehörde sei daher zur Erteilung eines Negativzeugnisses verpflichtet.

III.

4

Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand.

5

1. Die Rechtsbeschwerde ist aufgrund der Zulassung durch das Beschwerdegericht statthaft (§ 1 Nr. 3, § 9 LwVG, § 70 Abs. 1 FamFG) und auch im Übrigen zulässig (§ 71 FamFG). Die Beteiligten zu 4 und 5 sind auch beschwerdeberechtigt. Die Beteiligte zu 4 ist durch die Aufhebung des Bescheids vom

16. Mai 2019 in ihren Rechten beeinträchtigt (st. Rpsr., vgl. etwa Senat, Beschluss vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, BGHZ 41, 114, 116 ff.). Die Beschwerdeberechtigung der Beteiligten zu 5 folgt aus § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG.

6 2. In der Sache hat die Rechtsbeschwerde keinen Erfolg. Das Beschwerdegericht nimmt zu Recht an, dass der Erbteilskaufvertrag vom 13. Februar 2019 keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bedarf.

7 a) Das Grundstückverkehrsgesetz findet in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin Anwendung. Von der nach Art. 125a Abs. 1 Satz 2 GG vorgesehenen Möglichkeit, die Regelung durch Landesrecht zu ersetzen, hat der Gesetzgeber in Mecklenburg-Vorpommern keinen Gebrauch gemacht.

8 b) Der Erbteilskaufvertrag ist weder nach § 2 Abs. 1 noch nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrdstVG genehmigungspflichtig, da kein Allein- oder Miteigentum an dem zum Nachlass gehörenden Grundstück, sondern lediglich ein Anteil an dem Nachlass, also die Mitberechtigung des Miterben am Gesamthandsvermögen übertragen wird (vgl. § 2033 BGB; Senat, Beschluss vom 8. November 1955 - V BLw 25/55, BGHZ 18, 380, 381 ff., zu Art. IV Abs. 1 des Kontrollratsgesetzes Nr. 45; Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 27).

9 c) Eine Genehmigungspflicht folgt auch nicht aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG. Nach dieser Vorschrift steht die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als einen Miterben der nach § 2 Abs. 1 GrdstVG genehmigungspflichtigen Veräußerung eines Grundstücks (nur) dann gleich, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht. Dies ist,

wie das Beschwerdegericht zutreffend und von der Rechtsbeschwerde unbeanstandet annimmt, vorliegend nicht der Fall, da zum Nachlass ausschließlich landwirtschaftliche Flächen gehören und kein landwirtschaftlicher Betrieb.

10 d) Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde ist der Erbteilskaufvertrag auch nicht ausnahmsweise deswegen genehmigungsbedürftig, weil er sich als Umgehung der Vorschriften über die einer Genehmigung bedürfenden Rechtsgeschäfte in § 2 GrdstVG darstellt.

11 aa) Richtig ist allerdings im Ausgangspunkt, dass durch die grundsätzlich genehmigungsfreie Veräußerung sämtlicher Erbanteile an einen Erwerber der gleiche wirtschaftliche Erfolg erzielt werden kann wie durch eine Veräußerung der zum Nachlass gehörenden Grundstücke, sodass die gesetzliche Genehmigungspflicht durch diese Gestaltung umgangen werden könnte (vgl. Stresemann, AUR 2014, 415 f.). Deswegen sind nach der Rechtsprechung des Senats Veräußerungen von Erbanteilen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG, auch wenn der Nachlass nicht aus einem Betrieb, sondern aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht, dann genehmigungspflichtig, wenn die Form der Erbteilsübertragung allein deswegen gewählt wurde, um die Genehmigungspflicht einer von den Vertragsparteien bezweckten Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu umgehen (vgl. Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 32).

12 bb) Von einem solchen (genehmigungspflichtigen) Umgehungsgeschäft kann aber - wie das Beschwerdegericht zutreffend sieht - vorliegend nicht aus gegangen werden, weil der Beteiligte zu 1 nicht sämtliche Erbanteile, sondern lediglich einen von mehreren Erbanteilen erworben hat und in Vollzug dieses Geschäfts nicht Eigentümer der den Nachlass bildenden Grundstücke wird.

- 13 (1) Die Annahme einer Genehmigungspflicht für einen Vertrag bedarf einer besonderen Begründung, wenn dieser zu einer Kategorie von Rechtsgeschäften gehört, die - wie hier - nach dem Gesetz nicht genehmigungsbedürftig sind. Eine solche Begründung ist deshalb geboten, weil das Gericht nicht entgegen dem Grundsatz der Gewaltenteilung (Art. 20 Abs. 2 GG) und der Bindung an das Gesetz (Art. 20 Abs. 3 GG) aus seiner Rolle als Normenwender heraustreten darf, indem es - hier durch Anwendung der allgemeinen Rechtsgrundsätze für Umgehungsgeschäfte - „durch die Hintertür“ eine Genehmigungspflicht für eine Gruppe von Verträgen begründet, die der Gesetzgeber davon freigestellt hat. Ob und unter welchen Voraussetzungen es vor diesem Hintergrund zulässig ist, Verfügungen über Anteile an einem Nachlass aus besonderen Gründen dennoch als genehmigungspflichtig zu behandeln, muss anhand des Normenkontexts, der Zwecksetzung und der mit den Normen verbundenen gesetzgeberischen Intention entschieden werden (vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 30). Dabei ist Zurückhaltung geboten. Die Annahme eines Umgehungsgeschäfts ist auf eng begrenzte Ausnahmefälle zu beschränken; es muss sich um eine eindeutige Umgehung der gesetzlichen Regelungen handeln.
- 14 (2) Vor diesem Hintergrund kann die Veräußerung von Erbanteilen nur dann als genehmigungspflichtiges Umgehungsgeschäft anzusehen sein, wenn sämtliche Erbanteile gleichzeitig oder nacheinander an denselben Erwerber veräußert werden. Wird nur einer von mehreren Erbanteilen verkauft, ist nicht schon deshalb von einem Umgehungsgeschäft auszugehen, weil der Erwerber die Absicht hat, sukzessive auch die weiteren Erbanteile zu erwerben.
- 15 (a) Bei der Veräußerung eines einzelnen Erbanteils fehlt es bereits an einem objektiven Umgehungserfolg. Denn damit wird nicht derselbe rechtliche oder

wirtschaftliche Erfolg erzielt wie mit der Veräußerung eines Grundstücks im Sinne von § 2 Abs. 1 GrdstVG (zu dieser Voraussetzung eines Umgehungsgeschäfts vgl. etwa Senat, Beschluss vom 8. November 1955 - V BLw 25/55, BGHZ 18, 380, 387; Beschluss vom 3. Mai 1957 - V BLw 2/57, RdL 1957, 173, 176). Während die Veräußerung sämtlicher Erbanteile im Ergebnis zu einer Übertragung des (Allein-)Eigentums an den zum Nachlass gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücken auf einen Dritten führt, tritt der Erwerber eines einzelnen Erbanteils lediglich an die Stelle des veräußernden Miterben. Er wird weder rechtlich noch wirtschaftlich Alleineigentümer der zum Nachlass gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke und erlangt auch keine eigentümerähnliche Stellung (vgl. Römer, MittRhNotK 1962, 457, 459). Er erwirbt lediglich einen ideellen Anteil an dem gesamthaerisch gebundenen Nachlassvermögen (vgl. etwa MüKoBGB/Gergen, 9. Aufl., § 2033 Rn. 7) und kann nicht über seinen Anteil an einem einzelnen Nachlassgegenstand verfügen (§ 2033 Abs. 2 BGB); für eine Verfügung über einen Nachlassgegenstand ist er auf die Mitwirkung sämtlicher Miterben angewiesen (§ 2040 Abs. 1 BGB).

16

(b) Auch der Zweck des Grundstückverkehrsgesetzes gebietet es nicht, die Veräußerung eines einzelnen Erbanteils der Genehmigungspflicht zu unterstellen. Der Gesetzgeber hat gesehen, dass die Genehmigungspflicht bei der Übertragung landwirtschaftlicher Grundstücke durch den Verkauf von Erbanteilen umgangen werden kann. Gleichwohl hat er den Verkauf von Erbanteilen dem Grundstückverkauf nur in dem Fall gleichgestellt, dass ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb den wesentlichen Teil des Nachlasses bildet. Im Übrigen hat er bewusst auf die Genehmigungspflicht verzichtet, weil es nach seiner Auffassung „in vielen Fällen zu einer empfindlichen und nach dem Zweck des Gesetzes nicht gebotenen Beeinträchtigung der Interessen einer Erbengemeinschaft füh-

ren könnte, wenn auch hier die Erbteilsübertragung von einer behördlichen Genehmigung abhängig wäre“ (vgl. BT-Drucks. 3/2635 S. 5). Das ändert zwar nichts daran, dass Gesetzesumgehungen der Genehmigungspflicht zu unterwerfen sind (vgl. schon Senat, Beschluss vom 3. Mai 1957 - V BLw 2/57, RdL 1957, 173, 176, zu Art. IV des Kontrollratsgesetzes Nr. 45). Mindestvoraussetzung für eine solche Ausdehnung der Genehmigungspflicht ist aber, dass das Rechtsgeschäft zu einem von dem Gesetz missbilligten Erfolg führt, nämlich der Übertragung des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Grundstück an einen Nichtlandwirt unter Umgehung der Genehmigungsbehörde und des etwaigen Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens. Dazu kommt es durch die Veräußerung eines einzelnen Erbanteils nicht.

- 17 (c) In diesem Sinne wird der vergleichbare Fall eines Verkaufs mehrerer Teilflächen, die nur zusammen die Genehmigungsfreigrenze überschreiten, nur dann als Umgehungsgeschäft eingeordnet, wenn die Teilflächen gleichzeitig oder nacheinander veräußert werden und die einzelnen Rechtsgeschäfte in einem inneren Zusammenhang stehen und nach einem einheitlichen Plan durchgeführt wurden (sog. Ketten- oder Zerstückelungsgeschäfte, vgl. Senat, Beschluss vom 9. Juli 1956 - V BLw 2/56, BGHZ 21, 221, 224 ff.; Beschluss vom 8. Dezember 1959 - V BLw 19/59, MDR 1960, 214, 215; BGH, Urteil vom 15. Oktober 1992 - IX ZR 43/92, NJW 1993, 648; Beschluss vom 20. Juli 2020 - NotSt (Brfg) 2/20, DNotZ 2020, 953 Rn. 7). Der Verkauf einer einzelnen Teilfläche, die die Genehmigungsfreigrenze nicht überschreitet, ist dagegen selbst dann nicht als Umgehungsgeschäft einzustufen, wenn der Käufer die Absicht hat, auch das restliche Grundstück zu erwerben (vgl. Senat, Beschluss vom 6. Februar 1962 - V BLw 27/61, MDR 1962, 389, 390).

- 18 (d) Etwas anderes folgt entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht daraus, dass der Erwerber eines Erbanteils zum Zwecke der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft die Teilungsversteigerung der zum Nachlass gehörenden Grundstücke beantragen kann (vgl. § 2042 Abs. 2, § 753 Abs. 1 Satz 1 BGB, §§ 180 ff. ZVG).
- 19 (aa) Zwar unterliegt ein Erwerb in der Zwangsversteigerung - anders als unter der Geltung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 (dort Art. IV Nr. 3) - nicht der Genehmigungspflicht nach dem Grundstückverkehrsgesetz, weil die Bundesregierung bislang von der Verordnungsermächtigung in § 37 GrdstVG keinen Gebrauch gemacht hat (vgl. Gehrlein, DZWIR 2023, 574, 576). Zudem besteht bei einem Erwerb in der Zwangsversteigerung kein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nach § 4 RSG (vgl. Martinez in Düsing/Martinez, Agrarrecht, 2. Aufl., § 4 RSG Rn. 8).
- 20 (bb) Ein Eigentumserwerb des Erbteilskäufers im Rahmen einer etwaigen Teilungsversteigerung steht aber nicht bereits im Vorhinein fest und kann daher nicht Grundlage für die Annahme eines Umgehungsgeschäfts sein. Denn bei der Teilungsversteigerung kann nicht nur der Erbteilsäufer bzw. nunmehrige Mit Erbe, sondern jeder - und so auch das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen - Gebote abgeben und als Meistbietender den Zuschlag erhalten (vgl. BT-Drucks. 3/2635 S. 16; Roemer, MittRhNotK 1962, 457, 460). Erkennt das Vollstreckungsgericht rechtzeitig vor Rechtskraft des Zuschlags, dass die Zwangsversteigerung allein dem Grundstückserwerb unter Umgehung der Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG dient, der Antragsteller also rechtsmissbräuchlich handelt und ihm das Rechtsschutzinteresse für die Zwangsversteigerung fehlt, müsste es das Zwangsversteigerungsverfahren ohnehin einstellen bzw. aufheben (vgl. OLG Stuttgart, Die Justiz 1981, 206, 207; LG Heilbronn,

Rpfleger 1994, 223; LG Koblenz, Rpfleger 1997, 269 f.; Netz, GrdstVG, 9. Aufl., Rn. 1809, 5283, 5287 ff.; Gehrlein, DZWIR 2023, 574, 576 f.; zur Versagung des Zuschlags gemäß § 83 Nr. 6 ZVG auch LG Heidelberg, BWNotZ 1968, 78 f.). Schließlich kann auch nicht ohne Weiteres unterstellt werden, dass jeder Erbteilsäufer von der - langwierigen und kostspieligen (Netz, GrdstVG, 9. Aufl., Rn. 5286) - Möglichkeit eines Teilungsversteigerungsverfahrens Gebrauch machen wird.

- 21 (cc) Auch die theoretische Möglichkeit, dass der Erbteilsäufer die Grundstücke im weiteren Verlauf im Rahmen eines Erbauseinandersetzungvertrags erwirbt, führt nicht dazu, dass bereits der erste Erbteilskauf als Umgehungsgeschäft anzusehen wäre. Dies folgt schon daraus, dass die Grundstücksübertragung im Rahmen der Erbauseinandersetzung selbst der Genehmigungspflicht nach § 2 Abs. 1 GrdstVG unterliegen, diese also nicht umgehen würde (vgl. § 9 Abs. 3 GrdstVG; OLG Oldenburg, FamRZ 2010, 1277, 1280; OLG Stuttgart, RdL 1985, 241, 242; Netz, GrdstVG, 9. Aufl., Rn. 889 mwN; MüKoBGB/Fest, 9. Aufl., § 2042 Rn. 42 mwN; Pikalo/Bendel, GrdstVG, § 2 S. 291 f.).

- 22 (e) Die bloße Absicht des Käufers, sukzessive sämtliche Erbanteile zu erwerben und somit im Ergebnis Eigentümer der landwirtschaftlichen Grundstücke zu werden, kann demnach die Annahme eines Umgehungsgeschäfts nicht rechtfertigen. Dies hat der Senat für den mit dem genehmigungsfreien Erwerb eines einzelnen Erbanteils vergleichbaren Fall des Erwerbs einer unterhalb der Genehmigungsfreiraumgrenze liegenden Teilfläche eines größeren Grundstücks bereits ausdrücklich ausgesprochen (Senat, Beschluss vom 6. Februar 1962 - V BLw 27/61, MDR 1962, 389, 390). Für den Erbteilskauf gilt nichts Anderes. Eine Umgehungsabsicht liegt nicht vor, wenn bei Durchführung des beabsichtigten Rechtsgeschäfts objektiv ein Umgehungserfolg nicht eintritt, weil die restlichen Erbanteile

nicht ebenfalls veräußert werden. Ob der Vertrag über die Veräußerung der restlichen Erbanteile bzw. des letzten Erbanteils ein Umgehungsgeschäft darstellen kann, bedarf hier keiner Entscheidung, weil es hierzu - jedenfalls bislang - nicht gekommen ist.

23 3. Wegen der Genehmigungsfreiheit des Erbteilskaufvertrags fasst das Beschwerdegericht den Antrag des Beteiligten zu 1 auf Erteilung der Genehmigung zutreffend als einen solchen auf Erteilung eines Negativzeugnisses nach § 5 GrdstVG auf (vgl. OLG Karlsruhe, RdL 1965, 67, 68; Lange, GrdstVG, 2. Aufl., § 5 Anm. 2; Netz, GrdstVG, 9. Aufl., Rn. 1655, 4339; Pikalo/Bendel, GrdstVG, § 5 S. 406). Die Beschlussformel ist allerdings dahingehend abzuändern, dass festgestellt wird, dass der Erbteilskaufvertrag keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bedarf (vgl. Senat, Beschluss vom 23. November 2012 - BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 22; Netz, aaO, Rn. 4337; Pikalo/Bendel, aaO, § 22 S. 1049 f.; v. Selle in v. Selle/Huth, LwVG, § 1 Rn. 91). Denn nach § 22 Abs. 3 GrdstVG hat das Gericht diese Entscheidung selbst zu treffen; es ist nicht befugt, die Genehmigungsbehörde zur Erteilung des Zeugnisses anzuweisen (vgl. Netz, aaO, Rn. 1663, 4341; Lange, aaO, § 22 Anm. 11; Pikalo/Bendel, aaO, § 20 S. 1002; Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG, § 22 Rn. 26).

24 4. Vor diesem Hintergrund sind auch die Feststellung des Beschwerdegerichts, dass die Beteiligte zu 4 das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt hat, und die Aufhebung des Bescheids der Genehmigungsbehörde vom 16. Mai 2019 (über die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts) nicht zu beanstanden. Zwar folgt Ersteres bereits aus der Feststellung, dass der Erbteilskaufvertrag keiner Grundstückverkehrsgenehmigung bedarf; und die gerichtliche Entscheidung

tritt auch ohne ausdrückliche Aufhebung an die Stelle der behördlichen Entscheidung. Zur Klarstellung kann die Beschlussformel aber um die Feststellung zur (Un-)Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts und die Aufhebung des Bescheids der Genehmigungsbehörde ergänzt werden (vgl. OLG Oldenburg, RdL 2009, 329, 331; Netz, GrdstVG, 9. Aufl., Rn. 4333; Pikalo/Bendel, GrdstVG, § 22 S. 1048).

25 5. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist auch nicht wegen eines von der Rechtsbeschwerde gerügten Verfahrensmangels aufzuheben.

26 a) Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde liegt der absolute Rechtsbeschwerdegrund im Sinne von § 9 LwVG, § 72 Abs. 3 FamFG, § 547 Nr. 5 ZPO nicht vor. Die angefochtene Entscheidung des Beschwerdegerichts ist nicht aufgrund einer mündlichen Verhandlung ergangen, bei der die Vorschriften über die Öffentlichkeit des Verfahrens verletzt worden sind. Denn das Beschwerdegericht hat ohne mündliche Verhandlung im schriftlichen Verfahren entschieden (vgl. etwa BGH, Urteil vom 7. September 2005 - XII ZR 209/02, BGHZ 164, 69, 71 f.). Es hat auch nicht dadurch (selbst und erneut) gegen § 170 Abs. 1 Satz 1, § 23a Abs. 2 Nr. 9 GVG, § 1 Nr. 3 LwVG verstößen, dass es das Ergebnis der von dem Landwirtschaftsgericht - unter Verletzung dieser Vorschriften - in öffentlicher Verhandlung durchgeführten persönlichen Anhörung der Beteiligten zu 1 und 2 in seinem Beschluss verwertet hat (vgl. BGH, Urteil vom 29. März 2000 - VIII ZR 297/98, NJW 2000, 2508, 2509; anders bei Bestätigung der erstinstanzlichen Entscheidung, vgl. etwa BGH, Beschluss vom 26. März 2024 - XIII ZB 29/21, BeckRS 2024, 10194). Denn nach seiner Entscheidung kam es auf das Ergebnis der Anhörung, namentlich auf die von dem Amtsgericht unter anderem auf dieser Grundlage angenommene Umgehungsabsicht der Beteiligten, aus Rechtsgrün-

den nicht an. Daher kann auch hier dahingestellt bleiben, ob die Verwertung eines fehlerhaften Verfahrensabschnitts durch das Beschwerdegericht einen absoluten Rechtsbeschwerdegrund darstellt (offengelassen von BGH, Urteil vom 29. März 2000 - VIII ZR 297/98, aaO).

27 b) Auch die Voraussetzungen des absoluten Rechtsbeschwerdegrunds nach § 9 LwVG, § 72 Abs. 3 FamFG, § 547 Nr. 4 ZPO sind nicht erfüllt. Zwar erfasst die Vorschrift auch den Fall, dass ein Verfahrensbeteiligter nicht zu dem Verfahren hinzugezogen worden ist (vgl. z.B. BGH, Beschluss vom 28. Juni 1983 - KVR 7/82, NJW 1984, 494 f.). Die von dem Beschwerdegericht nicht angehörte landwirtschaftliche Berufsvertretung ist aber keine Verfahrensbeteiligte im Sinne von § 7 FamFG (vgl. § 7 Abs. 6 FamFG; Hornung in Dusing/Martinez, Agrarrecht, 2. Aufl., § 32 LwVG Rn. 1 f.; Ernst, LwVG, 9. Aufl., § 32 Rn. 20 f.; Huth in v. Selle/Huth, LwVG, § 32 Rn. 11).

28 c) Die übrigen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und als nicht durchgreifend erachtet (§ 9 LwVG, § 74 Abs. 3 Satz 4 FamFG, § 564 Satz 1 ZPO).

IV.

29 1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 Abs. 1, § 45 LwVG. Die Beteiligte zu 5 und die - die Rechte der Siedlungsbehörde ausübende - Beteiligte zu 4 sind zwar gemäß Vorbem. 1.5.1 Abs. 2 KV GNotKG von der Zahlung der Gerichtsgebühren befreit, außergerichtliche Kosten können ihnen aber auferlegt werden (vgl. BT-Drucks. 17/11471 S. 213; Senat, Beschluss vom 28. April 2014 - BLw 2/13, BeckRS 2014, 11499 Rn. 21).

30 2. Die Festsetzung des Gegenstandswerts entspricht gemäß § 61 Abs. 1
Satz 1, § 76 Nr. 4 GNotKG dem vereinbarten Kaufpreis.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Neubrandenburg, Entscheidung vom 03.04.2020 - 111 XV 4/19 -
OLG Rostock, Entscheidung vom 23.01.2024 - 14 W XV 1/20 -