

---

**Datum:** 30.04.2020  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 23. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 23 WLw 5/19  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:2020:0430.23WLW5.19.00

---

**Vorinstanz:** Amtsgericht Mettmann, 7 Lw 12/18

---

**Tenor:**

Die Beschwerde des Beteiligten zu 3. gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – Mettmann vom 17. Juni 2019 – 7 Lw 12/18 – wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 3. hat die den Beteiligten zu 1. und 2. im Beschwerdeverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

---

**Gründe**

I.

Mit notariellem Vertrag vom 6. Februar 2018 verkauften die Beteiligten zu 5. bis 30. als Erbengemeinschaft das im Grundbuch des Amtsgerichts Ratingen von A Blatt 74 verzeichnete unbebaute Grundstück Gemarkung A, Flur 5 Flurstück 1211, an die Beteiligten zu 1. und 2. zu einem Preis von 110.000,- €. Der Notar übersandte den Kaufvertrag an die Beteiligte zu 4. (Genehmigungsbehörde), bei der er am 15. Februar 2018 einging. Mit Zwischenbescheid vom 8. März 2018 verlängerte die Beteiligte zu 4. die Frist, innerhalb derer die Entscheidung über die Genehmigung zu treffen ist, auf drei Monate bis zum 15. Mai 2018, da zu dem Kaufvertrag eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen sei. Den Zwischenbescheid erhielt der beurkundende Notar ausweislich eines beigefügten und vom Notar unterzeichneten Empfangsbekennnisses am 12. März 2018. Eine fristgerechte Zustellung des Zwischenbescheids an die Beteiligten zu 22. und 25. lässt sich nicht feststellen. Nachdem der Zeuge B sein Erwerbsinteresse bekundet

1

2

3

hatte, teilte die Beteiligte zu 31. (Siedlungsbehörde) mit Schreiben vom 9. Mai 2018 mit, dass sie das Vorkaufsrecht ausübe. Mit Bescheid vom gleichen Tag teilte die Beteiligte zu 3. die Ausübung des Vorkaufsrechts mit und versagte die Genehmigung des Kaufvertrags. Dieser Bescheid wurde der Beteiligten zu 23. (C) erst am 16. Mai 2018, und dem Beteiligten zu 25. (D) erst am 25. Mai 2018 zugestellt. Dem Notar wurde der Mitteilungsbescheid ohne vorbereitetes Empfangsbekanntnis übermittelt. Nach einer vom Senat eingeholten Auskunft beim Amtsnachfolger des Notars ist das Schreiben im Notariat eingegangen; der Eingangsstempel trägt das Datum des 14. Mai 2018.

Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat auf den auf Genehmigung des Kaufvertrags gerichteten Antrag der Beteiligten zu 1. und 2. mit Beschluss vom 17. Juni 2019 die Feststellung getroffen, dass die Genehmigung des Kaufvertrags gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gilt. Die Mitteilung über die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts sei nicht allen Mitgliedern der Erbengemeinschaft bis zum 15. März 2018 zugestellt worden. Die fristgerechte Zustellung an den Notar genüge nicht, weil dieser zur Entgegennahme einer solchen Erklärung nicht bevollmächtigt gewesen sei. 4

Gegen diesen Beschluss, der an die Beteiligten formlos unter dem 25. Juni 2019 abgesandt worden ist, hat der Beteiligte zu 3. am 3. Juli 2019 Beschwerde eingelegt, mit der er die Abänderung der angefochtenen Entscheidung und die Versagung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung erstrebt. Entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsgerichts reiche, was höchstrichterlich anerkannt sei, die Zustellung des Zwischenbescheids an den Notar aus. Anderes gelte nur dann, wenn dies im Veräußerungsvertrag ausdrücklich ausgeschlossen sei; das sei hier nicht der Fall. Die Voraussetzungen für eine Fristverlängerung durch Zwischenbescheid hätten vorgelegen. Der Zeuge E habe sich vor Erlass des Zwischenbescheids am 9. März 2018 vom Erwerbsinteresse des Zeugen B, mit dem er ein Telefonat geführt habe, überzeugt. 5

Die Beteiligten zu 1. und 2., die die Zurückweisung der Beschwerde beantragen, verteidigen die angefochtene Entscheidung. Der Notar sei zur Entgegennahme des Zwischenbescheids nicht empfangsbevollmächtigt gewesen. Jedenfalls sei die Verlängerung der Genehmigungsfrist auf drei Monate unwirksam. Schon mangels eines hinreichenden Kontakts zum Zeugen B sei auch nicht annähernd absehbar gewesen, dass tatsächlich eine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts habe eingeholt werden müssen. Daher sei allenfalls eine Fristverlängerung auf zwei Monate in Betracht gekommen. Darüber hinaus sei auch der Bescheid vom 9. Mai 2018 nicht rechtzeitig allen Beteiligten zugestellt worden. Eine Zustellung an den Notar sei – was zutrifft – insoweit nicht erfolgt; der Zustellungsmangel sei auch nicht geheilt worden. 6

Wegen aller weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Beteiligten nebst Anlagen Bezug genommen. 7

II. 8

Die fristgerecht von der Beteiligten zu 3. als der gemäß § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVfG zuständigen Behörde eingelegte Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg. 9

Das Landwirtschaftsgericht hat im Ergebnis zu Recht die Feststellung getroffen, dass der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als genehmigt gilt. 10

Seine Auffassung, der Kaufvertrag gelte mangels fristgerechter Zustellung des Zwischenbescheids an alle Mitglieder der Erbengemeinschaft als genehmigt, trifft allerdings 11

nicht zu. Die Genehmigungsfiktion tritt gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG ein, wenn die Genehmigungsbehörde dem Veräußerer nicht innerhalb der in § 6 Abs. 1 GrdstVG genannten Frist eine Entscheidung nach § 9 GrdstVG oder im Falle des § 7 Satz 2 RSG eine Mitteilung über die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts zustellt.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG ist eine Entscheidung über die Genehmigung binnen einem Monat nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde zu treffen. 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 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 (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG). 12

Vorliegend ist der Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrags am 15. Februar 2018 bei der Genehmigungsbehörde eingegangen. Unter dem 8. März 2018 wurde ein Zwischenbescheid erlassen und die Frist mit Blick darauf, dass eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen ist, auf drei Monate bis zum 15. Mai 2018 verlängert. Dem Notar, der den Antrag gestellt hatte, ist der Zwischenbescheid am 12. März 2018 zugestellt worden. Bei dieser Sachlage ist die Zustellung des Zwischenbescheids fristgerecht an den Veräußerer erfolgt. Darauf, ob der Zwischenbescheid allen Veräußerern persönlich fristgerecht zugestellt wurde, kommt es entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsgerichts nicht an. Nach überzeugender Auffassung des Bundesgerichtshofs umfasst die gesetzliche Vollmacht des Notars gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG auch die Entgegennahme eines Zwischenbescheids (BGHZ 123, 1, juris-Rz. 8). 13

Darauf, ob die Verlängerung der Frist auf drei Monate wirksam ist oder ob insoweit – etwa wegen Fehlens einer ausreichenden Begründung oder wegen mangelnder Überzeugungsbildung der Genehmigungsbehörde vom Bestehen eines Vorkaufsrechts – Bedenken bestehen könnten, kommt es nicht an. 14

Die Genehmigung gilt nämlich deswegen als erteilt, weil – worauf der Senat die Beteiligten mit Beschluss vom 27. Februar 2020 hingewiesen hat – keine sicheren Feststellungen dazu getroffen werden können, ob der Mitteilungsbescheid vom 9. Mai 2018 allen Mitgliedern der Erbgemeinschaft oder dem beurkundenden Notar fristgerecht bis zum 15. Mai 2018 zugestellt worden ist. Die Zustellung an die Beteiligte zu 23. (C) erfolgte erst am 16. Mai 2018, die Zustellung an den Beteiligten zu 25. (D) erst am 25. Mai 2018. Damit fehlt es an der erforderlichen (vgl. OLG Zweibrücken, Beschl. v. 28. November 2013 - 4 WLw 42/13 -, juris) fristgerechten Zustellung an alle Veräußerer. 15

Zwar dürfte es – nicht anders als bei einem Zwischenbescheid – auch bei der abschließenden Entscheidung ausreichen, wenn diese dem dem Notar, der den Genehmigungsantrag eingereicht hat, zugestellt wird. Daran fehlt es hier aber. § 6 Abs. 2 GrdstVG verlangt eine förmliche Zustellung des Bescheids. Eine solche ist hier – wie die Beteiligte zu 3. eingeräumt hat – nicht erfolgt, weil dem an den Notar gerichteten Bescheid kein vorbereitetes Empfangsbekanntnis beigefügt war. Zwar ist ein derartiger Zustellungsmangel grundsätzlich heilbar. Lässt sich die formgerechte Zustellung eines Dokuments nicht nachweisen oder ist es unter Verletzung zwingender Zustellungsvorschriften zugegangen, gilt es gemäß § 8 LZG NRW (vergleichbar § 189 ZPO) als in dem Zeitpunkt zugestellt, in dem es dem Empfangsberechtigten nachweislich zugegangen ist. Hierzu ist allerdings nicht auf den bloßen Eingang des Schreibens beim Empfänger abzustellen. Die 16

Formulierung, wonach der Empfänger das Dokument „nachweislich“ bzw. „tatsächlich“ (so die Formulierung in § 189 ZPO) erhalten haben muss, ist nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung dahin auszulegen, dass der Zugang erst dann anzunehmen ist, wenn der Empfänger das Schriftstück „in den Händen hält“ (BFH, NJW 2014, 2524, juris-Rz. 68; BGH, NJW-RR 2019, 1465, juris-Rz. 31). Wann dies vorliegend geschehen ist, lässt sich der Auskunft des Amtsnachfolgers des beurkundenden Notars nicht entnehmen. Da der Bescheid erst am 14. Mai 2018 und damit nur einen Tag vor Fristablauf im Notariat eingegangen ist, kann auch nicht angenommen werden, dass er dem Notar jedenfalls am Tag nach dem Eingang vorgelegt wurde und er den Bescheid in den Händen gehalten hat; es erscheint angesichts der inzwischen verstrichenen Zeit und mit Blick darauf, dass der damals beurkundende Notar nicht mehr im Amt ist, auch ausgeschlossen, dass insoweit eine weitere Sachaufklärung noch erfolgversprechend sein könnte.

Letztlich kommt es darauf aber auch nicht an. Voraussetzung für eine Heilung von Zustellungsmängeln gemäß § 8 LZG NRW bzw. § 189 ZPO ist, dass die Übersendung des Schriftstücks in der Absicht erfolgte, es zuzustellen. Bei fehlendem Zustellungswillen scheidet die Heilung eines Zustellungsmangels aus (vgl. BGH, NJW 2003, 1192). Der Senat kann vorliegend nicht sicher feststellen, dass die Übersendung des abschließenden Bescheids vom 9. Mai 2018 an den den Kaufvertrag beurkundenden Notar mit Zustellungswillen erfolgt ist. Dagegen spricht nicht nur der Umstand, dass dem Bescheid kein vorbereitetes Empfangsbekenntnis beigefügt worden, sondern auch, dass sich auf dem Bescheid selbst kein Vermerk findet, wonach die Zustellung beabsichtigt war (etwa „gegen Empfangsbekenntnis“). Für einen Zustellungswillen mag angeführt werden können, dass der Bescheid vom 9. Mai 2018 auch allen Mitgliedern der Erbengemeinschaft als Veräußerern förmlich zugestellt worden ist; allerdings sind die Bescheide ausdrücklich auch mit dem Vermerk „Per Postzustellungsurkunde“ versehen. Ferner mag für einen Zustellungswillen sprechen, dass der Zwischenbescheid vom 8. März 2018 sowohl an nahezu alle Veräußerer als auch an den Notar (diesem mit beigefügtem Empfangsbekenntnis) zugestellt wurde. Gleichwohl kann der Senat nicht sicher ausschließen, dass die Genehmigungsbehörde sich nicht verpflichtet gesehen hat, auch den Bescheid vom 9. Mai 2018 förmlich an den Notar zuzustellen, sondern ihm diesen nur zur Kenntnisnahme hat übersenden wollen. Immerhin verlangt § 6 Abs. 2 GrdstVG nur die Zustellung an den oder die „Veräußerer“. Die verbleibenden Zweifel führen dazu, dass der Senat eine Heilung des Zustellungsmangels nicht feststellen kann. Die Genehmigung des Grundstückskaufvertrags gilt deshalb gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt.

17

Die Entscheidung über die Erstattung der außergerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 45 Satz 2 LwVfG. Das von der übergeordneten Behörde eingelegte Rechtsmittel ist erfolglos geblieben, so dass eine Kostenerstattung anzuordnen ist. Die Erstattung kann auch zu Lasten der Behörde ausgesprochen werden (vgl. Ernst, LwVfG, 8. Aufl., § 45, Rz. 40). Über die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens braucht nicht gemäß § 44 LwVfG entschieden zu werden, da die Kosten allenfalls dem Beteiligten zu 3. aufzuerlegen wären, der aber gemäß § 42 Abs. 2 LwVfG von der Zahlung der Gerichtskosten befreit ist (vgl. Ernst, aaO, § 44, Rz. 16).

18

Die Voraussetzung für die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 70 Abs. 2 FamFG liegen nicht vor.

19

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 110.000,- €

20

