

**Zur Kraftfahrzeugsteuerbefreiung gemäß § 3 Nr. 7 KraftStG****Leitsatz**

1. Für Zwecke der kraftfahrzeugsteuerrechtlichen Befreiung nach § 3 Nr. 7 des Kraftfahrzeugsteuergesetzes ist ein Gewerbebetrieb nicht allein aufgrund der einkommensteuerrechtlichen Fiktion der Abfärbung oder der gewerblichen Prägung nach § 15 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes anzunehmen.
2. Fahrzeuge werden nicht ausschließlich zu Beförderungen für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe verwendet, wenn sie von einer Personengesellschaft eingesetzt werden, um von ihr landwirtschaftlich erzeugte Produkte zu einer ebenfalls von ihr gewerblich betriebenen Biogasanlage zu befördern.

**Sachverhalt**

I. Die Beteiligten streiten um die kraftfahrzeugsteuerrechtliche Befreiung zweier Anhänger.

Die Klägerin und Revisionsklägerin (Klägerin) ist eine GmbH & Co. KG. Sie erzeugt und verkauft zum einen landwirtschaftliche Produkte. Zum anderen betreibt sie eine Biogasanlage; der darin erzeugte Strom wird entgeltlich abgegeben.

Im Rahmen ihrer landwirtschaftlichen Getreideproduktion baute die Klägerin im Jahr 2017 Mais auf einer Fläche von etwa ... Hektar (ha) und Roggen auf einer Fläche von rund ... ha an. Als Ernte holte sie Silomais für die Biogasanlage im Umfang von etwa 8 300 Tonnen (t) und Roggen im Umfang von 475 t ein. Den geernteten Roggen verkaufte die Klägerin überwiegend; 5,72 % davon wurden in ihrer Biogasanlage verwendet. 87 % der Gesamtenergieerzeugung des Getreides der Klägerin entfielen auf den in der Biogasanlage verstromten Mais und Roggen, 13 % auf den Verkauf von Roggen.

Im Durchschnitt der Erntejahre 2017 bis 2020 wurden --gemessen am Energiegehalt der Ernte-- circa 69 % der Ernteerträge der Klägerin in der Biogasanlage vergoren. Die Biogasanlage der Klägerin deckte in den Jahren 2017 bis 2020 ihren Bedarf zur Energieerzeugung zu durchschnittlich 46 % aus dem selbst angebauten Getreide.

Die Klägerin war seit dem 30.03.2017 Halterin von zwei Anhängern mit einer zulässigen Gesamtmasse von jeweils 12 t. Sie waren unter dem amtlichen Kennzeichen ... 1 beziehungsweise ... 2 zugelassen. Zum 18.05.2020 wurde das Fahrzeug mit dem amtlichen Kennzeichen ... 1 abgemeldet, zum 12.10.2020 das Fahrzeug mit dem amtlichen Kennzeichen ... 2. Beide Anhänger wurden auch für den Transport des eigenen Getreides zu der Biogasanlage der Klägerin genutzt.

Am 18.04.2017 beantragte die Klägerin die Befreiung der beiden Anhänger von der Kraftfahrzeugsteuer gemäß § 3 Nr. 7 des Kraftfahrzeugsteuergesetzes (KraftStG). Der Beklagte und Revisionsbeklagte (Hauptzollamt --HZA--) lehnte die Anträge auf Steuerbefreiung mit Bescheiden vom 14.06.2017 ab. Die Fahrzeuge dürften für die beantragte Befreiung ausschließlich in land- und forstwirtschaftlichen Betrieben verwendet werden. Die Einsprüche der Klägerin blieben erfolglos (Einspruchsentscheidungen vom 19.01.2018). Mit Klagen zum Finanzgericht (FG) Berlin-Brandenburg verfolgte die Klägerin die Erteilung der Steuerbefreiungen weiter.

Das FG wies --nach Verbindung der Verfahren-- die Klage mit Urteil vom 25.01.2022 - 8 K 8035/18 ab. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Befreiung der beiden Anhänger von der Kraftfahrzeugsteuer nach § 3 Nr. 7 KraftStG. Sie betreibe neben einer gewerblichen Biogasanlage zwar auch einen eigenständigen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Erzeugung des für die Biogasanlage verwendeten Getreides sei jedoch dem gewerblichen Betrieb der Biogasanlage zuzuordnen. Die Anhänger seien damit nicht ausschließlich in dem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt worden. Sie seien auch nicht ausschließlich zu Beförderungen im Sinne von § 3 Nr. 7 Buchst. c KraftStG verwendet worden.

Mit ihrer Revision rügt die Klägerin die Verletzung materiellen Bundesrechts (§ 3 Nr. 7 KraftStG).

Die Klägerin beantragt, das Urteil des FG vom 25.01.2022 - 8 K 8035/18, die Ablehnungsbescheide vom 14.06.2017 und die hierzu ergangenen Einspruchsentscheidungen vom 19.01.2018 aufzuheben und das HZA zu verpflichten, der Klägerin die beantragte Befreiung nach § 3 Nr. 7 KraftStG für die Fahrzeuge ... 1 und ... 2 zu gewähren.

Das HZA beantragt, die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

II. Die mündliche Verhandlung war nicht wiederzueröffnen.

1. Nach § 121 Satz 1, § 93 Abs. 3 Satz 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) hat das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob eine bereits geschlossene mündliche Verhandlung wiedereröffnet wird. Das Ermessen ist allerdings auf Null reduziert, wenn durch die Ablehnung der Wiedereröffnung wesentliche Prozessgrundsätze verletzt würden, zum Beispiel weil anderenfalls der Anspruch eines Beteiligten auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt oder die Sachaufklärung unzureichend wäre (z.B. Urteil des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 08.08.2024 - IV R 1/20, zur amtlichen Veröffentlichung bestimmt, Rz 16).

2. Der am 16.12.2024, nach Durchführung der mündlichen Verhandlung vor dem Senat, durch das HZA eingereichte Schriftsatz vom 13.12.2024 gibt keinen Anlass für eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung. Die mit dem Schriftsatz vorgelegte Verfügung der Generalzolldirektion vom 15.09.2017 - S 6108-2017.00017-DIV.A.41 zur Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 7 KraftStG bei Kapital-/Personengesellschaften, die aufgrund ihrer Rechtsform ertragsteuerlich als Gewerbebetrieb behandelt werden, wurde bereits von dem Vertreter des HZA in der mündlichen Verhandlung angesprochen. Im Übrigen handelt es sich bei dieser Verfügung lediglich um eine norminterpretierende Verwaltungsvorschrift, die keine Bindungswirkung für das Gericht entfaltet (z.B. BFH-Urteil vom 05.06.2024 - I R 3/22, zur amtlichen Veröffentlichung bestimmt, Rz 30, m.w.N.).

III. Die Revision der Klägerin ist unbegründet und daher zurückzuweisen (§ 126 Abs. 4 FGO). Das FG hat im Ergebnis zu Recht die begehrte Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 7 KraftStG versagt und die Klage abgewiesen.

1. Nach § 3 Nr. 7 KraftStG ist von der Kraftfahrzeugsteuer befreit --soweit vorliegend von Bedeutung-- das Halten von Kraftfahrzeuganhängern, solange diese Fahrzeuge ausschließlich verwendet werden a) in land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben oder c) zu Beförderungen für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, wenn diese Beförderungen in einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb beginnen oder enden.

a) Bei § 3 Nr. 7 KraftStG handelt es sich um eine verwendungsbezogene Steuerbefreiung (Leingärtner/Stephany, Besteuerung der Landwirte, Kap. 116 Rz 1). Sie liegt in der Begünstigung der Transporte der Land- und Forstwirtschaft, nicht der gewerblichen Unternehmen. Diese Begünstigung soll nach dem Willen des Gesetzgebers so weit als möglich auf den Bereich der Land- und Forstwirtschaft beschränkt bleiben (Bericht des Finanzausschusses vom 03.12.1963, BTDrucks IV/1690, S. 2; s.a. BFH-Urteile vom 05.03.1980 - II R 19/75, BFHE 129, 516, BStBl II 1980, 255 [Rz 7]; vom 06.03.2013 - II R 55/11, BFHE 240, 418, BStBl II 2013, 518, Rz 17).

b) Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 3 Nr. 7 KraftStG ist eine Wirtschaftseinheit, in der die Produktionsfaktoren Boden, Betriebsmittel und menschliche Arbeit zusammengefasst sind und --aufeinander abgestimmt-- planmäßig eingesetzt werden, um Güter zu erzeugen und zu verwerten oder Dienstleistungen bereitzustellen (z.B. BFH-Urteil vom 06.03.2013 - II R 55/11, BFHE 240, 418, BStBl II 2013, 518, Rz 11, m.w.N.).

aa) Eine spezifisch kraftfahrzeugsteuerrechtliche Definition eines landwirtschaftlichen Betriebs existiert nicht. In der Rechtsprechung des BFH wird auf bewertungsrechtliche Regelungen und allgemeine Grundsätze zurückgegriffen, auch wenn diese für das Kraftfahrzeugsteuerrecht nicht bindend sind (BFH-Urteile vom 22.09.1992 - VII R 45/92, BFHE 169, 478, BStBl II 1993, 200 [Rz 6]; vom 06.03.2013 - II R 55/11, BFHE 240, 418, BStBl II 2013, 518, Rz 11; Strodthoff, Kraftfahrzeugsteuer, § 3 KraftStG Rz 86), sowie für die Abgrenzung

eines landwirtschaftlichen Betriebs von einem Gewerbebetrieb auf ertragsteuerrechtliche Grundsätze (vgl. BFH-Urteil vom 06.03.2013 - II R 55/11, BFHE 240, 418, BStBl II 2013, 518, Rz 11 ff., m.w.N.).

Ertragsteuerrechtlich ist keine land- oder forstwirtschaftliche, sondern eine gewerbliche Tätigkeit gegeben, wenn in einer Biogasanlage Strom gewonnen wird, der gegen Entgelt an einen Energieversorger geliefert wird (z.B. R 15.5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, Abs. 12 Satz 3 der Einkommensteuer-Richtlinien 2012; Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 11.04.2022, BStBl I 2022, 633, Rz 9, 13; Leingärtner/Kreckl, Besteuerung der Landwirte, Kap. 5 Rz 40; Schmidt/Kulosa, EStG, 43. Aufl., § 13 Rz 69; Brandis/Heuermann/Nacke, § 13 EStG Rz 133f; vgl. auch BFH-Urteil vom 06.03.2013 - II R 55/11, BFHE 240, 418, BStBl II 2013, 518, Rz 13). Die Klägerin hat danach mit dem Betrieb der Biogasanlage jedenfalls einen Gewerbebetrieb unterhalten. Da dies zwischen den Beteiligten nicht streitig ist, sieht der Senat insoweit von weiteren Ausführungen ab.

bb) Da die kraftfahrzeugsteuerrechtliche Befreiungsnorm des § 3 Nr. 7 KraftStG weder die Zuordnung von Wirtschaftsgütern zu einem Betriebsvermögen, die Bewertung eines Wirtschaftsguts oder die Erfassung der Leistungsfähigkeit eines Steuerpflichtigen im Allgemeinen bezweckt, sondern alleine den Zusammenhang der Verwendung eines Fahrzeugs mit land- oder forstwirtschaftlicher Tätigkeit betrachtet, ist keine zwingende Übernahme aller bewertungs- und einkommensteuerrechtlichen Abgrenzungsregeln geboten. Im Rahmen der Bestimmung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs im Sinne von § 3 Nr. 7 KraftStG sind danach jedenfalls die einkommensteuerrechtlichen Fiktionen des § 15 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 Alternative 1 und Abs. 3 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) nicht anzuwenden. Die Befreiung nach § 3 Nr. 7 KraftStG knüpft nicht an die Rechtsform des Steuerschuldners (§ 7 KraftStG), sondern an den Zusammenhang zwischen der Verwendung des betreffenden Fahrzeugs und der privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit an. Sie ist somit rechtsformneutral ausgestaltet. Daher spielt es keine Rolle, ob eine Abfärbung nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG zu insgesamt gewerblichen Einkünften führt oder ob dies der Fall ist, weil eine gewerblich geprägte Personengesellschaft nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG vorliegt. Für die Befreiung nach § 3 Nr. 7 KraftStG macht es folglich auch keinen Unterschied, ob die privilegierte Tätigkeit von einem Einzelunternehmer, einer Personengesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft ausgeübt wird und ob sie ausschließlich oder neben einer anderen, insbesondere gewerblichen Tätigkeit ausgeübt wird.

c) Danach hat das FG im Ergebnis zutreffend entschieden, dass die Klägerin die Anhänger nicht ausschließlich für steuerbefreite Zwecke verwendet hat.

aa) Anders als das FG angenommen hat, bedarf es im Streitfall für die Anwendung des § 3 Nr. 7 Buchst. a und c KraftStG keiner betriebsbezogenen Abgrenzung, ob die Produktion von Mais und Roggen zur Verwendung in der klägerischen Biogasanlage einen eigenständigen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt oder --wie von dem FG angenommen-- lediglich als Nebenbetrieb zu der gewerblichen Stromproduktion anzusehen ist.

bb) Für Zwecke der kraftfahrzeugsteuerrechtlichen Befreiung nach § 3 Nr. 7 KraftStG genügt es im Streitfall festzustellen, ob die Klägerin die in Rede stehenden Fahrzeuganhänger --jedenfalls zum Teil-- auch dafür genutzt hat, den selbst erzeugten Mais und Roggen zu ihrer Biogasanlage zu befördern und damit für ihre gewerbliche Tätigkeit zu verwenden. Eine ausschließliche Verwendung im Sinne von § 3 Nr. 7 Buchst. a KraftStG ist dann ausgeschlossen. Da die Klägerin die Anhänger nach den Feststellungen des FG, an die der BFH nach § 118 Abs. 2 FGO mangels erfolgreicher Verfahrensrügen gebunden ist, jedenfalls auch in diesem gewerblichen Bereich eingesetzt hat, hat sie diese nicht im Sinne des § 3 Nr. 7 Buchst. a KraftStG ausschließlich in land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben verwendet, so dass eine Steuerbefreiung der Anhänger nach dieser Vorschrift ausscheidet.

cc) Im Ergebnis zu Recht hat das FG auch das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 7 Buchst. c KraftStG verneint. Entgegen der Auffassung des FG folgt dies jedoch nicht schon daraus, dass es sich bei den Transporten des Getreides zur Biogasanlage "um ein Befördern von Gütern für eigene Zwecke, jedoch nicht um Beförderungen für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt", denn die Befreiung nach § 3 Nr. 7 Buchst. c KraftStG kommt auch dann in Betracht, wenn ein Anhänger für Beförderungen für den eigenen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb verwendet wird. Dahinstehen kann, ob der Klägerin, wie vom FG angenommen, die begehrte Steuerbefreiung deshalb nicht gewährt werden kann, weil selbst bei Annahme auch eines landwirtschaftlichen Betriebs diesem jedenfalls nicht auch die Produktion des in der Biogasanlage verstromten Getreides zugeordnet werden könnte und es damit an Beförderungen fehlte,



## Fragen 1 und 2

die in einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb beginnen oder enden. Denn unabhängig davon, ob die Klägerin neben ihrem Gewerbebetrieb auch einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhalten hat und diesem -- anders als von dem FG angenommen-- auch die Produktion des in der Biogasanlage verstromten Getreides zuzuordnen wäre, wären die Anhänger jedenfalls nicht ausschließlich für Beförderungen für den landwirtschaftlichen Betrieb, sondern auch für Beförderungen für den Gewerbebetrieb verwendet worden.

Dabei kann dahinstehen, ob, wie die Klägerin vorträgt, unter fremden Dritten die Beförderung dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzurechnen wäre, solange nicht zivilrechtlich vereinbart wäre, dass die Beförderung im Auftrag des Erwerbers der zu befördernden Produkte erfolge. Denn diese Zuordnung versagt dann, wenn demselben Rechtsträger der gewerbliche und der landwirtschaftliche Betrieb zugeordnet sind, da er mit sich selbst keine schuldrechtlichen Verträge schließen kann. Daher ist jedenfalls in diesen Fällen davon auszugehen, dass Beförderungen der im landwirtschaftlichen Betrieb erzeugten Produkte zu der gewerblich betriebenen Biogasanlage auch im Interesse der Biogasanlage und damit im Sinne des § 3 Nr. 7 Buchst. c KraftStG nicht ausschließlich für den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgen.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 135 Abs. 2 FGO.

**Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht: Keine Umwandlung in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht****Leitsatz**

Ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht) kann nicht im Wege der Rechtsänderung in ein zugunsten einer bestimmten Person bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht) umgewandelt werden. Erforderlich ist vielmehr die Aufhebung des bisherigen und die Begründung eines neuen Vorkaufsrechts. Dies gilt auch dann, wenn die nunmehr begünstigte Person Eigentümerin des (bislang) herrschenden Grundstücks ist.

**Sachverhalt**

I. Die Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin des in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücks (Flurstück 993/3). Dieses ist belastet mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 993. Eigentümerin dieses Grundstücks ist die Beteiligte zu 2. Mit notarieller Urkunde vom 16. Mai 2023 vereinbarten die Beteiligten, das Vorkaufsrecht in der Weise zu ändern, dass es künftig der Beteiligten zu 2 persönlich zustehen, unvererblich sowie nicht übertragbar sein solle. Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Eintragung dieser Änderung zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten ist vor dem Oberlandesgericht ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter.

II. Nach Ansicht des Beschwerdegerichts, dessen Entscheidung unter anderem in ZfIR 2024, 347 veröffentlicht ist, hat das Grundbuchamt den Antrag zu Recht zurückgewiesen, da die Beteiligten eine inhaltlich unzulässige Umwandlung begehrten. Eine Umwandlung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein nicht vererbliches und nicht übertragbares subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht sei auch dann nicht möglich, wenn der Berechtigte - wie hier - der Eigentümer des herrschenden Grundstücks sei. Es handele sich nicht um eine bloße Inhaltsänderung eines Rechts i.S.d. § 877 BGB. Aus den §§ 1094, 1103 BGB ergebe sich nämlich, dass ein dingliches Vorkaufsrecht nur entweder als ein subjektiv-persönliches oder subjektiv-dingliches bestellt werden könne. Während das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht das rechtliche Schicksal des Grundstücks teile, sei das subjektiv-persönliche Vorkaufsrecht an die Person des Berechtigten geknüpft. Die von den Beteiligten gewünschte Umwandlung könne deshalb nur durch Aufhebung und Neubestellung des Vorkaufsrechts und damit nicht rangwahrend erfolgen..

**Entscheidungsgründe**

III. Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Rechtsfehlerfrei nimmt das Beschwerdegericht an, dass die von den Beteiligten beantragte Umwandlung des Vorkaufsrechts nicht möglich und ihr Eintragungsantrag von dem Grundbuchamt zu Recht zurückgewiesen worden ist.

1. Zutreffend ist zunächst der - auch von der Rechtsbeschwerde nicht in Frage gestellte - rechtliche Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts. Dem Eintragungsantrag könnte nur stattgegeben werden, wenn die von den Beteiligten beabsichtigte rangwahrende Umwandlung des bislang zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 993 bestehenden Vorkaufsrechts (subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht i.S.d. § 1094 Abs. 2, § 1103 Abs. 1 BGB) in ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Beteiligten zu 2 (subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht i.S.d. § 1094 Abs. 1, § 1103 Abs. 2 BGB) als eine Änderung des Inhalts eines Rechts an einem Grundstück i.S.d. § 877 BGB zu qualifizieren wäre. Andernfalls müsste das derzeit bestehende Vorkaufsrecht aufgehoben (§ 875 BGB) und ein Vorkaufsrecht mit der Beteiligten zu 2 als der Berechtigten neu begründet werden (§ 873 Abs. 1 BGB).

2. Das Beschwerdegericht lehnt die Voraussetzungen des § 877 BGB zu Recht ab.

a) Nach allgemeiner Auffassung ist Inhaltsänderung i.S.d. § 877 BGB jede rechtsgeschäftliche Abänderung der Befugnisse, welche dem Berechtigten aus einem bereits bestehenden Recht zustehen (vgl. nur Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl., § 877 Rn. 3; BeckOK BGB/H.W. Eckert [1.11.2024], § 877 Rn. 2). Hieraus folgt zum einen, dass § 877 BGB nicht anwendbar ist, wenn die Person des Berechtigten eines Rechts geändert werden soll. Dies betrifft

nämlich nicht den Inhalt des Rechts, sondern die Inhaberschaft, deren Übertragung allein unter die Regelung des § 873 BGB fällt (vgl. OLG Hamm, MDR 2014, 1386; OLG Naumburg, Beschluss vom 23. Januar 2017 - 12 Wx 22/16, juris Rn. 19; Grüneberg/Herrler, aaO). Zum anderen fehlt es an einer Inhaltsänderung grundsätzlich auch dann, wenn ein Grundstücksrecht in ein anderes umgewandelt werden soll, es sich bei dem eingetragenen und dem geänderten Recht also nicht mehr um Rechte desselben sachenrechtlichen Typs handelt (vgl. BayObLGZ 1959, 520, 526; OLG Hamm, MDR 2014, 1386; Staudinger/Heinze, BGB [2021], § 877 Rn. 3, 8 f.; BeckOK BGB/H.W. Eckert [1.11.2024], § 877 Rn. 3; MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 877 Rn. 4, 9). Anders ist es wiederum, wenn das Gesetz trotz eines Typenwechsels eine Umwandlung ausdrücklich für zulässig erklärt, wie dies etwa in § 1186 BGB (Übergang von der Sicherungshypothek zur Verkehrshypothek und umgekehrt), § 1198 BGB (Übergang von der Hypothek zur Grundschuld und umgekehrt) und § 1203 BGB (Übergang von der Grundschuld zur Rentenschuld und umgekehrt) der Fall ist (vgl. hierzu Staudinger/Heinze, BGB [2021], § 877 Rn. 9; HK-BGB/Staudinger, 12. Aufl., § 877 Rn. 2; MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 877 Rn. 7; NK-BGB/Krause, 5. Aufl., § 877 Rn. 23; BeckOK BGB/H.W. Eckert [1.11.2024], § 877 Rn. 4).

b) Unter Beachtung dieser Grundsätze stellt die von den Beteiligten beabsichtigte Umwandlung des bislang bestehenden Vorkaufsrechts keine Änderung des Inhalts eines Rechts im Sinne des § 877 BGB dar. Die Frage, ob eine solche Umwandlung möglich ist, wird in Rechtsprechung und Literatur allerdings nicht einheitlich beantwortet.

aa) Nach nahezu einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, der das Beschwerdegericht folgt, kann ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht nicht durch eine bloße Änderung im Sinne des § 877 BGB in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht umgewandelt werden (vgl. nur BayObLGZ 1971, 28, 32; KG, JW 1923, 760 [im Zusammenhang mit der Umwandlung von Dienstbarkeiten]; BeckOK BGB/Reischl [1.11.2024], § 1103 Rn. 2; Staudinger/Heinze, BGB [2021], § 877 Rn. 11; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl., Teil 1 § 6 Rn. 211; Meikel/Grziwotz, GBO, 12. Aufl., Einl B Rn. 498; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 1401; § 1103 Rn. 1; Otto, ZfIR 2024, 347, 349 f.; Reichel, FGPrax 2024, 61, 62). Zur Begründung wird zum Teil auf § 1103 Abs. 1 BGB verwiesen, wonach ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht nicht von dem Eigentum an diesem Grundstück getrennt werden kann. Als Trennung des subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts vom Eigentum wird auch die Umwandlung in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht verstanden (vgl. Staudinger/Schermaier, BGB [2021], § 1103 Rn. 3; Soergel/Kern, BGB, 14. Aufl., § 1103 Rn. 1: "wesensverschiedene Gestaltungsformen"). Andere halten § 877 BGB (auch) deshalb für unanwendbar, weil sich bei der Umwandlung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht die Inhaberschaft ändere (vgl. Reichel, FGPrax 2024, 61, 62; Otto ZfIR 2024, 347, 350; Blatt, IMR 2024, 2169).

bb) Nach der Gegenauffassung soll § 877 BGB nicht bereits deshalb unanwendbar sein, weil es sich bei dem subjektiv-dinglichen Vorkaufsrecht und dem subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht um gänzlich andere Rechte handle. Hierbei werde nämlich nicht berücksichtigt, dass das subjektiv-dingliche sowie das subjektiv-persönliche Vorkaufsrecht lediglich unterschiedliche Ausprägungen desselben Sachenrechts darstellten, wie sich auch aus der amtlichen Überschrift des § 1094 BGB ergebe. Allerdings dürfe eine Inhaltsänderung im Sinne des § 877 BGB nicht dazu führen, dass sich die Person des Inhabers des Rechts ändere, was jedoch beim Übergang zwischen einem subjektiv-dinglichen und einem subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht der Fall wäre. Daher lasse sich ein "Formwechsel" auf der Grundlage von § 877 BGB nur dann vollziehen, wenn ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht überführt werden solle und der neue Berechtigte zuvor Eigentümer des herrschenden Grundstücks gewesen sei (vgl. BeckOGK/Omlor, BGB [1.10.2024], § 1103 Rn. 7; MüKoBGB/Westermann, 9. Aufl., § 1103 Rn. 2).

cc) Richtig ist die zuerst dargestellte Meinung. Ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht) kann nicht im Wege der Rechtsänderung in ein zugunsten einer bestimmten Person bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht) umgewandelt werden. Erforderlich ist vielmehr die Aufhebung des bisherigen und die Begründung eines neuen Vorkaufsrechts. Dies gilt auch dann, wenn die nunmehr begünstigte Person Eigentümerin des (bisher) herrschenden Grundstücks ist.

(1) Wie auch von der Gegenauffassung nicht verkannt wird, scheidet eine Inhaltsänderung nach § 877 BGB nach allgemeiner Meinung von vornherein aus, wenn sich der Inhaber eines Grundstücksrechts ändern soll (vgl. oben Rn. 6). So liegt es aber bei der Änderung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht. Während im ersten Fall Berechtigter der "jeweilige" Grundstückseigentümer des begünstigten

Grundstücks ist, steht das Vorkaufsrecht im zweiten Fall (nur) einer bestimmten Person zu. Hieran ändert es nichts, wenn im Zeitpunkt der beabsichtigten Rechtsänderung die zukünftig als Berechtigte vorgesehene Person - wie die Beteiligte zu 2 - aktuell Eigentümerin des herrschenden Grundstücks und deshalb bereits vor der Rechtsänderung zur Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt ist. Der Unterschied in der Person der Berechtigten zeigt sich nämlich im Falle der Veräußerung des Grundstücks durch den nunmehr allein Berechtigten. Während das fortbestehende subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht nach der Veräußerung dem neuen Grundstückseigentümer zustünde, bliebe Inhaber eines subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts der als Berechtigter benannte frühere Eigentümer.

(2) Unabhängig davon scheidet die Anwendung des § 877 BGB auch deshalb aus, weil das subjektiv-dingliche und das subjektiv-persönliche Vorkaufsrecht unterschiedliche Rechte darstellen und deshalb eine entsprechende Umwandlung nicht als bloße Änderung des Inhalts "eines Rechts" nach § 877 BGB angesehen werden kann.

(a) Dass § 1094 BGB, in dessen Abs. 1 das subjektiv-persönliche und in Abs. 2 das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht geregelt ist, die Überschrift "Gesetzlicher Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts" trägt, ist für die Frage, ob es sich um zwei unterschiedliche dingliche Rechte handelt, die einer Umwandlung in Form einer Inhaltsänderung nicht zugänglich sind, unergiebig. Insoweit handelt es sich nur um den Oberbegriff für die beiden Arten des dinglichen Vorkaufsrechts, der als solcher keine Aussage dazu trifft, ob es sich um jeweils eigenständige Rechte an einem Grundstück handelt.

(b) Der qualitative Unterschied zwischen einem subjektiv-dinglichen und einem subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht ergibt sich aus § 1103 Abs. 1 BGB. Hiernach kann ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht nicht von dem Eigentum an diesem Grundstück getrennt werden. Daraus folgt, dass das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht wesentlicher Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§§ 96, 93 BGB) ist und dessen rechtliches Schicksal teilt. Ließe man eine Änderung des subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht zu, verlöre das Vorkaufsrecht seine Bindung an das Grundstück. Dies wäre mit § 1103 Abs. 1 BGB nicht vereinbar.

(c) Bei dieser Sachlage käme eine rangwahrende Umwandlung des Vorkaufsrechts ohne Aufhebung des bisherigen und Bestellung des neuen Vorkaufsrechts nur in Betracht, wenn der Gesetzgeber dies ausdrücklich für zulässig erklärt hätte. Dies ist indes nicht der Fall. Eine den §§ 1186, 1198, 1203 BGB vergleichbare Vorschrift hat der Gesetzgeber zu dem dinglichen Vorkaufsrecht in den §§ 1094 ff. BGB nicht getroffen.

3. a) Unter Beachtung dieser Grundsätze scheidet die von den Beteiligten gewünschte Umwandlung des subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht zugunsten der Beteiligten zu 2 aus.

b) Die Überlegungen der Rechtsbeschwerde rechtfertigen keine abweichende Beurteilung. Sie macht geltend, die gewünschte Umwandlung sei deshalb möglich, weil sich aus einer Auslegung der Bestellsurkunde vom 16. Mai 2023 ergebe, dass die Beteiligten dem Vorkaufsrecht eine die nachrangig Eingetragenen begünstigende auflösende Bedingung beigefügt hätten, nach der das Vorkaufsrecht der Beteiligten zu 2 ende, wenn diese das Eigentum an dem herrschenden Grundstück verliere. Das verhilft der Rechtsbeschwerde schon deshalb nicht zum Erfolg, weil sich aus dem festgestellten Inhalt der Bestellsurkunde keinerlei Anhaltspunkte für eine solche Vereinbarung ergeben. Soweit die Rechtsbeschwerde auf einen zugleich beurkundeten Nachtrag zu einer Dienstbarkeit verweist, handelt es sich um neuen Vortrag, der gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 74 Abs. 3 Satz 4 FamFG, § 559 ZPO nicht zu berücksichtigen ist. Das Beschwerdegericht erwähnt zwar eine Dienstbarkeit, trifft jedoch keine Feststellungen zu dem darauf bezogenen Inhalt der Bestellsurkunde.

IV. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 22 Abs. 1 GNotKG). Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 36 Abs. 3 GNotKG.

## Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht

### Leitsatz

1. Das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts setzt das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrags voraus. Letzteres ist erst dann der Fall, wenn auch die für die Wirksamkeit des Vertrags erforderlichen Genehmigungen erteilt sind. Nur bis zu diesem Zeitpunkt können Verkäufer und Käufer das Vorkaufsrecht gegenstandslos machen, indem sie den Kaufvertrag aufheben.

2a. Ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG kann nicht dadurch vereitelt werden, dass Verkäufer und Käufer den Vertrag nach dem Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufheben.

2b. Wird der Kaufvertrag durch Vertreter ohne Vertretungsmacht vor Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgehoben und genehmigen Verkäufer und Käufer die Vertragsaufhebung erst danach, entfällt hierdurch nicht rückwirkend das bereits ausgeübte Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens.

### Sachverhalt

Die Kläger verkauften mit notariellem Vertrag vom 19. April 2018 zwei in Hessen belegene, etwa 1,4 ha bzw. 2,3 ha große landwirtschaftliche Grundstücke an eine GmbH & Co. KG (nachfolgend: Käuferin). Die Käuferin beabsichtigte, auf den Grundstücken eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu bauen und zu betreiben. Im Mai 2018 beantragte der beurkundende Notar die Genehmigung des Kaufvertrags nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Aufgrund eines Zwischenbescheids der Genehmigungsbehörde verlängerte sich die Genehmigungsfrist auf drei Monate. Am 26. Juni 2018 ließen die Kläger und die Käuferin durch jeweils für sie handelnde vollmachtlose Vertreter den Kaufvertrag durch notariellen Vertrag aufheben. Mit den Vertragsparteien jeweils am 28. Juni 2018 zugegangenem Bescheid teilte die Genehmigungsbehörde mit, dass die Beklagte (Siedlungsunternehmen) das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nach § 4 Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG) ausgeübt habe; zugleich verwies sie auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG als Grund für die Versagung der Genehmigung. Am 3. bzw. 4. Juli 2018 genehmigten die Vertragsparteien den Aufhebungsvertrag notariell.

In einem parallel vor dem Landwirtschaftsgericht geführten Verfahren wollen die Kläger die Genehmigungsfreiheit des Kaufvertrags feststellen lassen. Im hiesigen Zivilprozess begehren sie die Feststellung, dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden ist. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

### Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht meint, das Vorkaufsrecht der Beklagten nach § 4 RSiedlG sei infolge der Vertragsaufhebung gegenstandslos geworden. Der Vorkaufsfall werde nur durch einen gültigen Vertrag ausgelöst; ein solcher habe zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr vorgelegen. Der Aufhebungsvertrag sei zwar zunächst wegen fehlender Vertretungsmacht schwebend unwirksam gewesen. Die Genehmigungserklärungen der Vertragsparteien vom 3. und 4. Juli 2018 wirkten aber gemäß § 184 Abs. 1 BGB auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts am 26. Juni 2018 zurück. Das Vorkaufsrecht sei erst danach durch die Mitteilung der Genehmigungsbehörde am 28. Juni 2018 ausgeübt worden. Der Vorkaufsberechtigte habe keinen Anspruch auf den Eintritt des Vorkaufsfalles. Daher könnten die Vertragsparteien den Vertrag in der Schwebezeit, also bis zur Genehmigungserteilung, noch einvernehmlich aufheben. § 184 Abs. 2 BGB sei nicht analog anwendbar, weil die Beklagte nicht schutzbedürftig sei. Sinn und Zweck des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts stünden einer Aufhebung des Kaufvertrags nicht entgegen, denn die Agrarstruktur bleibe unverändert, zumal die Grundstücke an einen Landwirt verpachtet seien. Schließlich handele es sich auch nicht um ein unzulässiges Umgehungsgeschäft. Die Kläger und die Käuferin hätten den Kaufvertrag zwar in

Kenntnis des von der Beklagten ausgeübten Vorkaufsrechts aufgehoben, damit aber nicht treuwidrig gehandelt, sondern lediglich von einem ihnen zustehenden Recht Gebrauch gemacht.

II. Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

1. Allerdings legt das Berufungsgericht den zutreffenden Prüfungsmaßstab zugrunde.

a) Wird ein landwirtschaftliches Grundstück in Größe von zwei Hektar aufwärts durch Kaufvertrag veräußert, so hat das gemeinnützige Siedlungsunternehmen, in dessen Bezirk die Hofstelle des Betriebes liegt, das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) bedarf und die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre (§ 4 Abs. 1 RSiedlG). Ein solches Vorkaufsrecht wird nicht durch eine Erklärung gegenüber dem Verpflichteten ausgeübt, wie es dem Normalfall des § 464 Abs. 1 Satz 1 BGB entspricht. Vielmehr hat der Gesetzgeber die Ausübung des Vorkaufsrechts in das Genehmigungsverfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz eingebunden. Liegen nach Ansicht der Genehmigungsbehörde, die über einen nach dem Grundstückverkehrsgesetz genehmigungsbedürftigen Vertrag (vgl. § 2 GrdstVG) zu entscheiden hat, die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG ausgeübt werden kann, so hat die Genehmigungsbehörde nach § 12 GrdstVG, bevor sie über den Antrag auf Genehmigung entscheidet, den Vertrag der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die vorkaufsberechtigte Stelle vorzulegen. Die Erklärung des Vorkaufsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist über die Siedlungsbehörde der Genehmigungsbehörde, die ihr den Kaufvertrag vorgelegt hat, zuzuleiten (§ 6 Abs. 1 Satz 2 RSiedlG). Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 RSiedlG wird das Vorkaufsrecht sodann dadurch ausgeübt, dass die Genehmigungsbehörde diese Erklärung dem Verpflichteten mitteilt; damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt.

b) Die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts hat nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine doppelte Funktion. Zum einen enthält sie im Rechtsverhältnis zwischen den Parteien des ursprünglichen Kaufvertrags einen Verwaltungsakt, mit dem die Genehmigungsbehörde die Genehmigung dieses Kaufvertrages in modifizierter Form versagt; dieser Verwaltungsakt kann (nur) im Einwendungsverfahren gemäß § 10 RSiedlG durch die Landwirtschaftsgerichte überprüft werden. Dabei sind die Landwirtschaftsgerichte auf die Prüfung beschränkt, ob die Veräußerung der Genehmigung nach § 2 GrdstVG bedurfte und ob diese nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre. Zum anderen wird durch die Mitteilung der Genehmigungsbehörde im Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten (Siedlungsunternehmen) das Vorkaufsrecht ausgeübt. Ob in diesem Verhältnis ein Vorkaufsrecht besteht und ob gemäß § 8 RSiedlG i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB zwischen diesen Parteien ein Kaufvertrag zustande gekommen ist, wird ausschließlich in einem zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen zu führenden Zivilprozess geklärt (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, NJW-RR 2017, 1228 Rn. 21; Beschluss vom 10. Mai 2019 - BLw 1/18, DNotZ 2020, 149 Rn. 24). Dass die Genehmigung für den ursprünglichen Kaufvertrag versagt wird, berührt die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht. Denn mit dem Zugang des Bescheids der Genehmigungsbehörde gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten der (ursprüngliche) Kaufvertrag als genehmigt (§ 6 Abs. 1 Satz 3 RSiedlG). Damit wird die Gültigkeit des Vertrags, die Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist, gesetzlich fingiert (vgl. BGH, Beschluss vom 25. April 2008 - BLw 22/07, juris Rn. 7); auch steht es der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen, wenn über eine nach anderen Gesetzen erforderliche Genehmigung noch nicht entschieden ist (§ 6 Abs. 3 RSiedlG).

c) Auf dieser Grundlage prüft das Berufungsgericht im Rahmen der Begründetheit der negativen Feststellungsklage zu Recht, ob die Aufhebung des Kaufvertrages der Ausübung eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts entgegensteht.

2. Seine Auffassung, dass dies der Fall und deshalb der Klage stattzugeben sei, ist aber von Rechtsfehlern beeinflusst.

a) Richtig ist allerdings, dass ein Vorkaufsrecht grundsätzlich das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrags voraussetzt. § 463 BGB, der sowohl für vertraglich begründete Vorkaufsrechte als auch - aufgrund einer Verweisung - für gesetzliche Vorkaufsrechte (z.B. nach § 2034 BGB [Miterben], § 577 BGB [Mietler], § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB [Gemeinden]) und ebenso für dingliche Vorkaufsrechte (§ 1098 BGB) gilt, knüpft das Entstehen des Rechts zur Ausübung des Vorkaufsrechts an das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrags (Vorkaufsfall). Letzteres ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erst dann der Fall, wenn auch die für die Wirksamkeit des Vertrags erforderlichen Genehmigungen erteilt sind. Nur bis zu diesem Zeitpunkt können Verkäufer und Käufer das Vorkaufsrecht gegenstandslos machen, indem sie den Kaufvertrag aufheben. Der Vorkaufsberechtigte hat kein Recht auf den Eintritt des Vorkaufsfalles. Liegen die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts aber erst einmal vor, ist das daraus erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten in seinem rechtlichen Fortbestand grundsätzlich unabhängig von dem rechtlichen Schicksal des Kaufverhältnisses zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten (vgl. nur Senat, Urteil vom 11. Februar 1977 - V ZR 40/75, BGHZ 67, 395, 397 f. - Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG (=§ 24 BauGB); Urteil vom 1. Oktober 2010 - V ZR 173/09, NJW 2010, 3774 Rn. 20 - dingliches Vorkaufsrecht).

b) Handelt es sich bei dem Vorkaufsrecht um ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG, gelten hinsichtlich des Zeitpunkts, bis zu dem die Kaufvertragsparteien das Vorkaufsrecht durch Aufhebung des Vertrages gegenstandslos machen können, Besonderheiten.

aa) Die Vorschrift des § 463 BGB wird in der Verweisungsnorm des § 8 RSiedlG nicht in Bezug genommen. Dies beruht auf der Verknüpfung der Ausübung des Vorkaufsrechts mit dem Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (vgl. oben Rn. 6 f.). Obwohl der Kaufvertrag ohne die nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderliche Genehmigung schwebend unwirksam ist, ermöglichen die §§ 4 und 6 RSiedlG die Ausübung des Vorkaufsrechts im Hinblick auf einen schwebend unwirksamen Kaufvertrag (zutreffend Bühler/Schmitt, DNotZ 2023, 724, 744). Dies ändert aber nichts daran, dass auch das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht eines tauglichen Anknüpfungsgegenstands bedarf. Der ursprüngliche Vertrag muss (nur) im Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten aufrechterhalten bleiben, damit das Vorkaufsrecht überhaupt ausgeübt werden kann und diesem nicht der Boden entzogen wird (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, NJW-RR 2017, 1228 Rn. 21). Während durch die Mitteilung der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts die Genehmigung des Kaufvertrags versagt wird, gilt der Kaufvertrag in dem Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten als genehmigt (§ 6 Abs. 1 Satz 3 RSiedlG).

bb) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erlangt das Siedlungsunternehmen zu diesem Zeitpunkt eine bereits verfestigte Rechtsposition, die weder die Vertragsparteien noch die Genehmigungsbehörde selbst diesem wieder entziehen können. Ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG kann deshalb nicht dadurch vereitelt werden, dass Verkäufer und Käufer den Vertrag nach dem Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufheben. Dabei kann dahinstehen, ob der entsprechend § 505 Abs. 2 BGB zwischen dem Siedlungsunternehmen und dem Verkäufer zustande gekommene Kaufvertrag bereits voll wirksam ist und erst im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren nach § 10 RSiedlG wieder beseitigt werden kann oder ob er im Fall der Erhebung von Einwendungen erst mit deren rechtskräftiger Zurückweisung seine volle Wirksamkeit erlangt. Jedenfalls verschafft ein durch Ausübung des Vorkaufsrechts entstandener, im Falle der Erhebung von Einwendungen bis zu deren rechtskräftiger Bescheidung "schwebend unwirksamer" Kaufvertrag dem Siedlungsunternehmen gegenüber den Kaufvertragsparteien eine stärkere Rechtsposition im Vergleich zu dem Zustand, der vor der Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts bestanden hat (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Mai 1982 - V BLw 8/81, NJW 1983, 41). Die Partner des den Vorkaufsfall auslösenden Kaufvertrages können nach Zugang der Mitteilung der Vorkaufsausübung den Genehmigungsantrag nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht mehr zurücknehmen, sie können von diesem Zeitpunkt an auch den Vertrag nicht mehr zum Nachteil des Siedlungsunternehmens aufheben oder abändern. Das Siedlungsunternehmen ist also vor einseitiger Vereitelung des Vorkaufsrechtes durch die Partner des Kaufvertrages geschützt (vgl. BGH, Beschluss vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63,

BGHZ 41, 114, 117, 122 f.; Beschluss vom 13. Mai 1982 - V BLw 8/81, NJW 1983, 41 f.; Beschluss vom 24. November 2006 - BLw 11/06, juris Rn. 19).

c) Damit hängt der Erfolg der negativen Feststellungsklage davon ab, ob die nachträgliche Genehmigung der vor Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgten Vertragsaufhebung durch vollmachtlose Vertreter Rückwirkung entfaltet und das ausgeübte siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht gegenstandslos macht. Dies nimmt das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft an.

aa) Hierfür kann dahinstehen, ob - wie die Revision meint - die Aufhebung des Kaufvertrags nach § 465 BGB, der nach § 8 RSiedlG auch auf das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht anwendbar ist, gegenüber der Beklagten als Vorkaufsberechtigte unwirksam ist. Das Berufungsgericht verneint ein unzulässiges Umgehungsgeschäft, ohne sich allerdings näher mit den Voraussetzungen der Vorschrift und dem Anwendungsbereich auseinanderzusetzen (vgl. hierzu etwa BeckOK BGB/Faust [1.2.2025], § 465 Rn. 2, 4; MüKoBGB/Maultzsch, 9. Aufl., § 465 Rn. 3).

bb) Anders als das Berufungsgericht meint, wirkt sich jedenfalls die Genehmigung des Aufhebungsvertrages auf die von der Beklagten bereits zuvor erlangte Rechtsposition nicht aus.

(1) Richtig ist zwar, dass die Vertragsparteien den Kaufvertrag rückwirkend zum 26. Juni 2018 aufgehoben haben. Der zunächst von Vertretern ohne Vertretungsmacht geschlossene und deshalb nach § 177 Abs. 1 BGB schwebend unwirksame Aufhebungsvertrag ist nachträglich wirksam geworden. Die Genehmigungserklärungen vom 3. und 4. Juli 2018 wirken im Grundsatz gemäß § 184 Abs. 1 BGB auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts, hier den Abschluss des Aufhebungsvertrags am 26. Juni 2018, zurück. Ausgeübt wurde das Vorkaufsrecht erst danach, nämlich durch den Zugang des Bescheides der Genehmigungsbehörde an die Kläger am 28. Juni 2018.

(2) Das Vorkaufsrecht der Beklagten bleibt davon aber unberührt. Wird der Kaufvertrag durch Vertreter ohne Vertretungsmacht vor Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgehoben und genehmigen Verkäufer und Käufer die Vertragsaufhebung erst danach, entfällt hierdurch nicht rückwirkend das bereits ausgeübte Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens. Für den Schutz des vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmens spielt es keine Rolle, ob der ursprüngliche Kaufvertrag nach der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Zukunft oder rückwirkend aufgehoben wird. Eine Rückwirkung zu Lasten des Siedlungsunternehmens scheidet in entsprechender Anwendung des § 184 Abs. 2 BGB aus.

(a) Im unmittelbaren Anwendungsbereich dieser Norm werden durch die in Abs. 1 angeordnete Rückwirkung Verfügungen nicht unwirksam, die vor der Genehmigung über den Gegenstand des Rechtsgeschäfts von dem Genehmigenden getroffen worden oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt sind. Um eine solche Verfügung geht es bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht. Die Vorschrift ist aber anerkanntermaßen entsprechend anzuwenden, wenn aufgrund gesetzlicher Anordnung zu Lasten des Zustimmungsberechtigten Rechte Dritter entstanden sind und der Sinn und Zweck der jeweiligen Entstehungsnorm den uneingeschränkten Fortbestand dieser Rechte gebietet (vgl. etwa BeckOGK/Regenfus, BGB [1.2.2025], § 184 Rn. 110; MüKoBGB/Bayreuther, 10. Aufl., § 184 Rn. 43; Staudinger/Klumpp, BGB [2024], § 184 Rn. 142; jeweils mwN). Dies trifft auch auf das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG zu. Wie oben ausgeführt (vgl. Rn. 13), erlangt das Siedlungsunternehmen mit der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts eine bereits verfestigte Rechtsposition, die durch die Vertragsparteien nicht mehr beeinträchtigt werden kann. Dies wäre aber der Fall, wenn der Genehmigung auch im Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten Rückwirkung zukäme.

(b) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Rechtsstellung des Vorkaufsberechtigten bei einer nachträglichen Genehmigung der Aufhebung des Kaufvertrags schutzwürdig. Zutreffend ist zwar, dass mit der Aufhebung des Kaufvertrags das Bedürfnis für eine Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur entfällt; denn wenn der Kaufvertrag wegfällt oder nicht durchgeführt wird, bleibt die Agrarstruktur im Ergebnis unverändert (so auch Schulte, RdL 1964, 117, 119). Ob Gefahren für die Agrarstruktur bestehen und durch das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht abzuwehren sind, ist nach dem Sinn und Zweck des § 4 RSiedlG aber bereits zum

Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts zu beurteilen (näher BGH, Beschluss vom 24. November 2006 - BLw 11/06, juris Rn. 12 ff.). Entschließen sich die Vertragsparteien erst danach, einen zuvor durch Vertreter ohne Vertretungsmacht geschlossenen Aufhebungsvertrag zu genehmigen, lässt dies die bereits entstandene Rechtsposition des Siedlungsunternehmens nicht nachträglich entfallen. Sähe man dies anders, müsste man auch eine einvernehmliche Aufhebung des Kaufvertrages nach Ausübung des Vorkaufsrechts als gegenüber dem vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen wirksam ansehen, was aber einhellig abgelehnt wird (vgl. oben Rn. 13).

(3) Die ursprünglichen Kaufvertragsparteien und insbesondere der Verkäufer werden hierdurch nicht unangemessen benachteiligt. Zwar wird der Verkäufer zu einem Verkauf an das Siedlungsunternehmen gezwungen, obwohl er seine Veräußerungsabsicht zwischenzeitlich aufgegeben hat. Seine Interessen werden aber gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung zufolge dadurch geschützt, dass er nicht durch die Mitteilung über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts überrascht werden darf. Im Wege einer verfahrensleitenden Verfügung muss die Genehmigungsbehörde dem Veräußerer nach § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG einen Zwischenbescheid erteilen, aus dem sich die Absicht ergibt, den Vertrag der Siedlungsbehörde vorzulegen, um eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen. Der Zwischenbescheid hat eine Warnfunktion; unterbleibt er, ist das Vorkaufsrecht wegen des darin liegenden Verfahrensfehlers nicht wirksam ausgeübt (näher BGH, Beschluss vom 10. Mai 2019 - BLw 1/18, DNotZ 2020, 149 Rn. 19, 23 ff. mwN). Den Zwischenbescheid können die Vertragsparteien zum Anlass nehmen, den Antrag zurückzuziehen und der drohenden Ausübung des Vorkaufsrechts auf diese Weise die Grundlage zu entziehen (vgl. BGH, Beschluss vom 10. Mai 2019 - BLw 1/18, aaO Rn. 19). Machen sie hiervon jedoch - wie hier - keinen Gebrauch und wird in der Folge das Vorkaufsrecht ausgeübt, ist es nicht unbillig, der bereits verfestigten Rechtsposition des Siedlungsunternehmens den Vorrang gegenüber den Interessen des Verkäufers an einer Vertragsaufhebung einzuräumen.

3. Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Hinsichtlich der Voraussetzungen für ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht ist im Zivilprozess zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen und nicht im Einwendungsverfahren nach § 10 RSiedlG zu prüfen, ob die gesetzliche Größengrenze des § 4 Abs. 1 RSiedlG erreicht ist (vgl. BGH, Beschluss vom 20. April 2017 - BLw 2/16, NJW-RR 2017, 1228 Rn.17, 19 unter Verweis auf BT-Drucks. 3/2635 S. 15 f.). Dies ist hier der Fall. Zwar beträgt die hierfür erforderliche Mindestgröße grundsätzlich zwei Hektar, diese Größe erreicht nur das eine Flurstück (2,3695 ha), während das andere Flurstück eine Größe von lediglich 1,4272 ha aufweist. Nach der auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 RSiedlG erlassenen Hessischen Verordnung zur Ausführung des Reichs-siedlungsgesetzes vom 18. November 2002 (GVBl I 2002, S. 689) hat das Land Hessen aber die Mindestgröße der Grundstücke, die dem Vorkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 RSiedlG unterliegen, auf 0,5 ha festgesetzt. Deshalb kommt es nicht darauf an, ob die verkauften Flächen ein einheitliches Grundstück im wirtschaftlichen Sinn bilden und deshalb zusammenzurechnen sind (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 9/84, BGHZ 94, 299, 302 ff.).

III. 1. Der angefochtene Beschluss kann daher keinen Bestand haben; er ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt worden ist, ist die negative Feststellungsklage abzuweisen. Hiervon bleibt das von den Klägern zusätzlich eingeleitete Einwendungsverfahren nach § 10 RSiedlG unberührt. Wegen des unterschiedlichen Prüfungsmaßstabs in diesem Verfahren und dem Zivilprozess (vgl. oben Rn. 7) kann das in einem Zivilprozess erfolgreiche Siedlungsunternehmen seine Rechtsstellung als Vorkaufsberechtigter wieder verlieren, wenn in dem Verfahren nach § 10 RSiedlG der Bescheid über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts aufgehoben wird.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.