



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport September 2016

34308 Bad Emstal, 25. September 2016

Uhlandstraße 11
Tel.: 05624/7909833
Handy: 0176/41609283
Fax: 032121088123
joachimnetz@gmx.de
www.joachimnetz.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

nachdem der Beschluss des BGH vom 29. April 2016 – BLw 2/12 mit der Rechtsprechung zum überhöhten Kaufpreis im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) zum ersten Mal gezeigt hat, dass „Europa“ Einzug in das GrdstVG gefunden hat, scheint sich der europarechtliche Bezug zum GrdstVG fortzusetzen. Auch wenn der vorliegende Beschluss des OLG Celle noch nicht rechtskräftig ist, ist aber davon auszugehen, dass dieser Beschluss zumindest teilweise Aufnahme in das GrdstVG finden wird.

Beim Studium der Randnummern 20 bis 39 des vorliegenden Beschlusses kann man nur zu dem Ergebnis kommen, dass die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts korrekt erfolgte. Gleichwohl sollte man diesen Beschluss nicht nach dem Lesen dieser Passagen zur Seite legen, denn erst jetzt (Randnummern 40 ff.) entwickelt der Beschluss seine volle Aussagekraft.

Nach meiner Auffassung sollte dem Beschluss des OLG Celle gefolgt werden, wenn sichergestellt ist, dass, wie in dem vorliegenden Fall, den pachtenden Landwirten die Grundstücke nicht gekündigt werden können bzw. nicht abzusehen ist, dass eine Kündigung erfolgen wird.



Leitsatz zu: OLG Celle, Beschluss vom 17.11.2014 – 7 W 72/14 (L)

1. Die Voraussetzungen für die Versagung einer Grundstückverkehrsgenehmigung, die zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts führen, liegen ausnahmsweise nicht vor, wenn bei Erteilung einer Pachtaufgabe eine Veränderung der seit Jahrzehnten bestehenden tatsächlichen Verhältnisse durch den Erwerb der Flächen nicht eintritt, sodass ein nachteiliger Eingriff in die bestehende Agrarstruktur i.S. einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden nicht angenommen werden kann, so z.B. wenn der Pächter, der den größten Anteil der Flächen gepachtet hat, bei Verlust dieser Pachtflächen als Landwirt existentiell gefährdet wäre.
2. Voraussetzung hierfür ist, dass der neue Eigentümer, der den Betrieb nicht bewirtschaften und nicht auf dem Grundstück wohnen wolle, sich verpflichtet, die Bedingungen der Bewirtschaftung des Grundstücks durch denselben Pächter beizubehalten.
3. Bei Sicherstellung der Fortführung der Verpachtung für einen Übergangszeitraum von ca. 9 Jahren bei gleichzeitiger berechtigter Erwartung des Einstiegs in die Eigenbewirtschaftung durch den Käufer (derzeit Nichtlandwirt) während bzw. nach Ablauf dieser Zeit muss davon ausgegangen werden können, dass eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden durch die Erteilung der Genehmigung nicht eintritt.

Mit freundschaftlichen Grüßen

Joachim Netz



OLG Celle, Beschluss vom 17.11.2014 – 7 W 72/14 (L)

Tenor

Gründe:

I.

1. Auf die Beschwerde des Käufers wird der Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht – H. vom 29. Juli 2014 unter Zurückweisung der weitergehenden Beschwerde abgeändert.

Der Bescheid des Landkreises H. vom 31.03.2014 (Az : 533/11.3) wird aufgehoben.

Es wird festgestellt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Genehmigungsbehörde nicht wirksam geworden ist.

Der notarielle Grundstückskaufvertrag des Notars Sch. vom 20. November 2013 (UR.-Nr. 1/2013) wird grundstückverkehrsrechtlich unter folgender Auflage genehmigt:

Dem Käufer wird aufgegeben, die Grünlandflächen und Ackerflächen gemäß § 1 des vorgenannten Kaufvertrages, dort unter Bezugnahme auf das Grundbuch von R. Blatt 241 bezeichneten Flächen zu lfd. Nr. 5 (teilweise), lfd. Nr. 14 (teilweise), lfd. Nr. 17 (teilweise: Gemarkung R, Flur 5, Flurstück 9/1), lfd. Nr. 19 (Gemarkung K., Flur 4, Flurstück 1/1 und Flurstück 1/2 teilweise), lfd. Nr. 20 (teilweise) und lfd. Nr. 21 (teilweise), die bislang an die Landwirte K. (insgesamt ca. 5 ha) und M. (insgesamt ca. 32 ha) verpachtet gewesen sind, bis zum 30.09.2023 weiterhin an eine oder mehrere Landwirte zu angemessenen Bedingungen zu verpachten, vorzugsweise die bereits seit Jahren bestehenden Pachtverträge mit den genannten Landwirten K. und M. fortzuführen.

2. Die Gerichtskosten erster Instanz trägt der Käufer. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet in beiden Instanzen nicht statt. Das Beschwerdeverfahren ist gerichtsbührenfrei (§ 25 Abs. 1 GNotKG).

3. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 1.450.000 € festgesetzt.

4. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.



Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligten streiten um die grundstückverkehrsrechtliche Genehmigung eines am 20. November 2013 notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrages.
- 2 Der Käufer und die Verkäuferin haben am 20. November 2013 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über forst- und landwirtschaftliche Flächen zur Gesamtgröße von 83,861 ha geschlossen. Der Kaufpreis beträgt 1.450.000 €. Wegen der Bezeichnung der im Einzelnen betroffenen Flächen sowie wegen des sonstigen Inhalts des Vertrages wird auf die Vertragsurkunde des Notars Sch. vom 20. November 2013 UR.-Nr. 1/2013 Bezug genommen. Zur Beschaffenheit der betroffenen Einzelflächen verweist der Senat (ebenso wie das Landwirtschaftsgericht in erster Instanz) auf die Flurstücksinformationen (früher Katasteramt). Danach handelt es sich bei insgesamt 31,5617 ha um Ackerland, ferner bei 9,3782 ha um Grünland, bei 39,9371 ha um Wald, bei 2,6323 ha um Wege, Gräben, Gewässer u. a. sowie bei 0,3520 ha um Gebäude- und Freiflächen. Dies ergibt in der Summe die Gesamtfläche von 83,8613 ha. Das Landwirtschaftsgericht, auf dessen angefochtenen Beschluss wegen der Darstellung des Sachverhaltes im Einzelnen insgesamt Bezug genommen wird, hat zu den Flächen auszugsweise weiter wie folgt ausgeführt:
 - 3 *„Dabei weisen sechs Flurstücke eine gemischte Nutzung aus Acker-und/oder Grünland einerseits sowie Wald andererseits auf. Wegen der Einzelheiten wird auf das Sonderheft .Anlagen vom LK HM' verwiesen. Nach der Anlage „Grundstücksmerkmale“ (Bl. 17 Verwaltungsvorgang, zukünftig VV), Seite 8 aus einem Gutachten des zuständigen Grundstücksausschusses und als Anlage zum Genehmigungsantrag eingereicht) liegt die Bodenqualität der Flächen zwischen 37 und 57 Bodenpunkten. Die Flächen sind geschlossen um die Hofstelle des Flurstückes 18/2 gruppiert, wie sich drei vorgelegten Karten (Hülle Blatt 19 sowie das genannte SH hinten) entnehmen lässt; lediglich etwa in der Mitte des Gesamtgrundbesitzes sind ein Quellschutzgebiet (Eigentümerin Gemeinde A.) und eine Grünland-und Gebäude-/Freifläche (altes Forsthaus im Privatbesitz) ausgenommen, da diese nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen. Die Hofstelle selbst besteht aus einem historischen Wohngebäude (gegenwärtig vermietet) und einer größeren Scheune mit Stallungen (vom Hauptpächter genutzt); eine weitere Scheune ist eingestürzt, lässt sich nach Angaben des Antragstellers aber wieder aufbauen. Der Gesamtgrundbesitz stellt auch einen Eigenjagdbezirk dar.“*
- 3 Die Kaufgrundstücke zählten, so der Vortrag des Käufers, dem die übrigen Beteiligten nicht entgegengetreten sind, bis 1981 zu einem einheitlichen landwirtschaftlichen Betrieb M. („Rittergut Sch.“) mit einer außerhalb im Ortsteil K. gelegenen Hofstelle. Eine eigene Hofstelle sei



schon seinerzeit nicht vorhanden gewesen, sondern lediglich ein Arbeiterwohnhaus, in dem ursprünglich die Knechte untergebracht gewesen seien und das im Übrigen von Zeit zu Zeit zum Zwecke des Holzeinschlags und der Jagd genutzt worden sei.

- 4 1981 hat M. die Kaufgrundstücke an den Vater der Verkäuferin, den Unternehmer B. verkauft. Dieser produzierte Holzpaletten in B. und hatte mit Landwirtschaft nichts zu tun. Ihm ging es bei dem Erwerb, da er Jäger war, um den damit verbundenen Eigenjagdbezirk. Die Forstwirtschaft auf den von ihm erworbenen Flächen überließ er der Forstbetriebsgemeinschaft. Das Acker- und Grünland verpachtete er an die Landwirte M. und K., die bis zum heutigen Tage Pächter dieser Flächen sind. Nach dem Tod ihres Vaters, des Unternehmers B., am 28.02.2009 übernahm die Verkäuferin, die ebenfalls keine Landwirtin ist, den Grundbesitz, der aufgrund des im Grundbuch eingetragenen Hofvermerks als Hof i.S. der Höfeordnung behandelt wurde (vgl. Hoffolgezeugnis vom 20. April 2010). Die Verkäuferin überließ die Waldflächen weiterhin der Forstbetriebsgemeinschaft sowie die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin den Pächtern K. und M. und veräußerte den Grundbesitz schließlich, wie eingangs dargestellt, durch Kaufvertrag vom 20. November 2013 an den Käufer.
- 5 Der Erwerber, der 51-jährige Käufer, hat angegeben, er sei vom ausgeübten Beruf her Bankkaufmann und Vorstand in der Verbandssparkasse W.. Er sei auf dem landwirtschaftlichen Betrieb seines Vaters aufgewachsen und es sei immer sein Wunsch gewesen, als Landwirt tätig zu sein, wozu der elterliche Betrieb aber zu klein gewesen sei. Auf diesem Grundbesitz in T. bei R. zur Größe von 7,706 ha, dessen Eigentümer er aufgrund Übergabevertrag vom 16.01.1996 geworden ist, betreibt er in seiner Freizeit extensive Rinderhaltung. Er beabsichtigt, mit Hilfe der verfahrensgegenständlichen Kaufflächen die Rinderhaltung auszuweiten. Zu diesem Zweck plant er, spätestens in 10 Jahren seine derzeitige hauptberufliche Tätigkeit als Bankkaufmann und Sparkassenvorstand zu beenden und seine ganze Arbeitskraft der Landwirtschaft zu widmen. Insoweit steht der Käufer in Verhandlungen mit dem Landwirt und derzeitigen Pächter M. mit dem Ziel, gemeinsam mit diesem eine Landwirtschafts-KG zu gründen. Insoweit wird auf Ziff. III 1. der Beschwerdebegründung, auf das landwirtschaftsgerichtliche Sitzungsprotokoll vom 22.07.2014 und das vom Käufer vorgelegte Schreiben des Landwirts M. vom 10.11.2014 Bezug genommen.
- 6 Mit Schriftsatz vom 06.01.2014 hat der Urkundsnotar den verfahrensgegenständlichen Grundstückskaufvertrag bei der Genehmigungsbehörde H. vorgelegt und die Genehmigung nach § 2 GrdstVG beantragt. Mit Zwischenbescheid vom 13.01.2014 verlängerte die Genehmigungsbehörde die Entscheidungsfrist um einen Monat auf insgesamt zwei Monate. Am



21.02.2014 fand eine Sondersitzung des Grundstücksverkehrsausschusses zu der Angelegenheit statt, an der u.a. auch der Käufer sowie der Landwirt P. aus A..E. als Kaufinteressent teilnahmen.

- 7 Durch Schreiben vom 28.02.2014 an die Genehmigungsbehörde erklärte das Siedlungsunternehmen (NLG) ihr siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht für den Landwirt P. auszuüben. Am 03.03.2014 verlängerte die Genehmigungsbehörde die Entscheidungsfrist um einen weiteren Monat auf insgesamt drei Monate. Unter dem 24.03.2014 teilte die LGLN Hannover als Siedlungsbehörde der Genehmigungsbehörde unter Bezugnahme auf die dieser bereits vorliegende Ausübungserklärung mit, dass das Siedlungsunternehmen ihr gesetzliches Vorkaufsrecht mit Erklärung vom 28.02.2014 ausgeübt habe. Mit Bescheid vom 31.03.2014, zugestellt am 02/03.04.2014, teilte die Genehmigungsbehörde den Beteiligten und ihren Verfahrensbevollmächtigten sowie dem Urkundsnotar gemäß § 21 GrdstVG mit, dass das LGLN als zuständige Siedlungsbehörde mit Schreiben vom 24.03.2014 mitgeteilt habe, dass die NLG als Siedlungsunternehmen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht gemäß § 4 RSG ausüben werde. Wegen der Einzelheiten des Verwaltungsverfahrens wird ergänzend auf Seite 3 letzter Absatz bis Seite 4 zweiter Absatz des angefochtenen landwirtschaftsgerichtlichen Beschlusses Bezug genommen.
- 8 Der Landwirt P., für den die NLG die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt hat, ist als Folge eines schweren Unfalles Rollstuhlfahrer, gleichwohl aber, auch mit Unterstützung seines Sohnes, Haupterwerbslandwirt und möchte die verfahrensgegenständlichen Flächen erwerben. Er bewirtschaftet derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche von insgesamt 201,5 ha, wobei es sich um Eigentumsflächen von 64,4 ha und im Übrigen um Pachtflächen handelt". 6,83 ha der Pachtflächen stehen im Eigentum der Ehefrau des Landwirts P., die einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb führt mit weiteren Eigentumsflächen geringen Umfangs.
- 9 Der Kaufinteressent P. ist in erster Instanz vom Landwirtschaftsgericht angehört worden und hat zu den Verhältnissen seines Betriebes im Einzelnen sehr ausführlich vorgetragen. Insoweit wird wegen der Einzelheiten auf Seite 4 ff. des Sitzungsprotokolls Bezug genommen. Der Landwirt P. hat u.a. angegeben, sein Betrieb habe zum 30.09.2013 8,5 ha Pachtland verloren. Er hat ferner dargestellt, als Gesellschafter an drei Biogasanlagen beteiligt zu sein, für welche er auf den von ihm bewirtschafteten Flächen den Maisanbau betreibt.
- 10 Durch den angefochtenen Beschluss des Landwirtschaftsgerichts vom 29. Juli 2014 sind die Einwendungen des Käufers gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zurückgewiesen worden. Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Käufers, mit der er seinen erstinstanzlichen Vortrag wiederholt und vertieft.



- 11 Der Käufer macht zunächst geltend, die zugrunde liegenden Vorschriften des GrdstVG, hier insbesondere § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, seien mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, Art. 12 Abs. 1 Satz 1 sowie Art. 2 Abs. 1 GG nicht vereinbar, hilfsweise verfassungskonform eng auszulegen. Bei der gebotenen engen Auslegung könne ein dringendes Aufstockungsbedürfnis des Kaufinteressenten P. mit seinem überdurchschnittlich großen Betrieb nicht angenommen werden.
- 12 Weiterhin seien die formalen Vorschriften nicht eingehalten worden, sodass bei Anwendung des GrdstVG von der fiktiven Genehmigung des Kaufvertrages gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG ausgegangen werden müsse. Die betroffenen Grundstücksflächen würden überwiegend zur Forstwirtschaft verwendet, so dass hier der Schwerpunkt liege. Bei der erforderlichen Gesamtbetrachtung sei daher von einem forstwirtschaftlichen Grundstück auszugehen, so dass die NLG kein Vorkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 RSG habe. Dies habe zur Folge, dass die Entscheidungsfrist nicht auf drei Monate verlängert werden könne, so dass die Genehmigung wegen nicht fristgerechter Entscheidung durch die Genehmigungsbehörde fiktiv als erfolgt gelte. Im Übrigen gelte die Genehmigung auch fiktiv als erteilt, weil das Verfahren nicht ordnungsgemäß geführt worden sei. So sei es nicht zulässig, eine Verlängerung der Entscheidungsfrist auf drei Monate sukzessive durch zwei Zwischenbescheide vorzunehmen. Ferner sei der Verfahrensgang insoweit nicht eingehalten worden, als die Genehmigungsbehörde das Siedlungsunternehmen unmittelbar von dem Kaufvertrag in Kenntnis gesetzt habe, anstatt diesen der Siedlungsbehörde (LGLN) vorzulegen, die dann durch das Siedlungsunternehmen informiert und eingeschaltet worden sei. Somit sei das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden. Auch sei das Landwirtschaftsgericht zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Kaufflächen eine Einheit bildeten und die Genehmigung insgesamt zu versagen gewesen wäre.
- 13 Schließlich habe das Landwirtschaftsgericht den Käufer zu Unrecht nicht als Landwirt angesehen. Dem gegenüber fehle dem Kaufinteressenten P. mit seinem überdurchschnittlich großen Betrieb ein dringendes Aufstockungsbedürfnis.
- 14 Der Käufer beantragt,
 - ✓ den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht – H. vom 29. Juli 2014 zu ändern, nämlich die Grundstücksverkehrsgenehmigung zum Grundstückskaufvertrag vom 20. November 2013 (UR-Nr. 1/2013 des Notars Sch.) zu erteilen und festzustellen, dass die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß § 4 RSG unwirksam ist,
 - ✓ der Genehmigungsbehörde und/oder der NLG die Gerichts- und die außergerichtlichen Kosten des Antragstellers aufzuerlegen.
- 15 Das Siedlungsunternehmen beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen.



- 16 Die Genehmigungsbehörde ist der Beschwerde mit schriftlicher Stellungnahme vom 20. August 2014 entgegengetreten.
- 17 Der Senat hat eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Auf die Sitzungsniederschrift vom 17. November 2014 wird Bezug genommen.
- II.**
1. Das Rechtsmittel ist nach § 9 LwVG i. V. m. §§ 58 ff. FamFG als (einfache) Beschwerde zulässig. Die Beschwerdefrist, die nach § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG zwei Wochen beträgt, ist gewahrt.
 2. Die Beschwerde hat darüber hinaus auch in der Sache überwiegend Erfolg.
- 18 Sie erweist sich nämlich insoweit als begründet, als die Genehmigung im Lichte der Rechtsprechung des EuGH zur Vereinbarkeit des Grundstücksverkehrsgesetzes des österreichischen Landes Vorarlberg mit dem Gemeinschaftsrecht und der verfassungsmäßig gebotenen Anwendung von § 10 GrdstVG als milderes Mittel die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung des Kaufvertrages unter der Auflage der zeitlich befristeten Fortführung der bestehenden Pachtverhältnisse zu erteilen ist.
- 19 Im Einzelnen gilt Folgendes:
- 20 a) Die verfahrensgegenständlichen Flurstücke, die Gegenstand des notariellen Kaufvertrages sind, erfüllen grundsätzlich die Voraussetzungen für die (einheitliche) Ausübung des Vorkaufrechts durch das Siedlungsunternehmen als Siedlungsgesellschaft nach § 4 RSG, da sie landwirtschaftlich genutzt werden, die Mindestgröße von 2 ha überschreiten und durch Kaufvertrag veräußert werden sollen. Dem steht auch nicht entgegen, dass von der Gesamtfläche nur knapp 38 ha als Acker- und Grünland genutzt werden, während insgesamt 39,93 ha Waldflächen vorhanden sind und der Rest auf das Hofgrundstück, Mindergrünland, Wegeflächen etc. und zwei Teiche entfällt. Denn für die Ausübung des Vorkaufrechts des Siedlungsunternehmens nach § 4 RSG gilt, wie das Landwirtschaftsgericht zutreffend im Einzelnen ausgeführt hat, der wirtschaftliche Grundstücksbegriff. Danach ist hier von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen.
- 21 Dem steht nicht entgegen, dass die Flächen seinerzeit dem Vater der Verkäuferin, dem Unternehmer B., um einen Eigenjagdbezirk zu begründen, zusammengestellt und verkauft worden sind, ohne bis dahin in dieser Form als Hof einheitlich bewirtschaftet worden zu sein. Auch ist insoweit rechtlich nicht erheblich, dass sowohl Vater als auch Tochter keine Landwirtschaft



betrieben haben und deshalb die Waldflächen der Forstbetriebsgemeinschaft überlassen wurden und die Verwertung der landwirtschaftlichen Flächen durch Verpachtung anstatt durch Eigenbewirtschaftung erfolgt ist. Denn der Voreigentümer B. hat seinerzeit gleichwohl eine zusammenhängende arrondierte Gesamtfläche erworben, die auch von den Vertragsparteien als Einheit betrachtet worden ist. So sind die Flächen insgesamt als in der Höferolle eingetragener Hof und damit als Einheit verkauft worden, und zwar zu einem Gesamtkaufpreis. Ergänzend ist auf den eigenen Vortrag des Käufers Bezug zu nehmen, der in erster Instanz mit Schriftsatz vom 08.05.2014 auszugsweise ausgeführt hat:

- 22 *„Hier ist eine einheitliche land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft „H“ veräußert worden, deren Gesamtcharakter ... Diese Liegenschaft will die Verkäuferin nur insgesamt verkaufen, will der Käufer nur insgesamt erwerben. Aus diesem Gesamtbetrieb können landwirtschaftliche Grundstücke nicht, schon gar nicht ohne Schwierigkeiten, herausgelöst werden. Dies allemal nicht, weil forst- und landwirtschaftliche Flächen nicht etwa „sauber getrennt voneinander“ liegen, sondern die Betriebsteile, wenn auch mit jeweils großflächigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen, ineinander verwoben sind. Sie gruppieren sich um die eine Hofstelle, auf der die Maschinen- und sonstige Ausstattung für den Gesamtbetrieb der Liegenschaft („H.“) mit ihren beiden Betriebszweigen vorgehalten wird. Nur vorsorglich deute ich an, was die Umsetzung jedweden „Aufspaltungsgedankens“, gerade auch unter dem Gesichtspunkt der Vorkaufsrechtsausübung, anrichten würde: Es würde ein arrondierter Gesamtbetrieb, der im Übrigen auch die Mindestgröße des Eigenjagdbezirks deutlich überschreitet und als solcher verpachtet ist, zerschlagen; allein der damit verlorengelende Arrondierungswert wäre immens, wie jeder land- und forstwirtschaftliche Sachverständige, den das Gericht dazu befragt, so gleich bestätigen würde.“*
- 23 b) Ist nach diesen vom Käufer überzeugend dargestellten tatsächlichen Gegebenheiten von einer wirtschaftlichen Einheit sämtlicher Flächen auszugehen, stellt sich für die Anwendbarkeit von § 4 RSG das Problem, ob es sich im Rahmen der erforderlichen Gesamtbetrachtung schwerpunktmäßig um forst- oder um landwirtschaftliche Flächen handelt. Diese Frage ist mit dem Landwirtschaftsgericht dahin zu beantworten, dass der Schwerpunkt nicht bei der Forst-, sondern bei der Landwirtschaft liegt. Insoweit kann auf die ausführliche und zutreffende Darstellung des Landwirtschaftsgerichts in dem angefochtenen Beschluss Bezug genommen werden. Soweit der Käufer und Beschwerdeführer dagegen einwendet, die Beurteilung müsse in erster Linie danach erfolgen, welche Erträge jeweils erzielt würden, insoweit würden aus der Forstwirtschaft höhere Erträge erzielt als aus der Landwirtschaft, geht dies ins Leere. Denn zum einen ist auf die Erträge bei Eigenbewirtschaftung abzustellen. Da die Waldflächen einerseits und die Grünland- und Ackerflächen andererseits flächenmäßig jeweils etwa die Hälfte ausmachen und bei Eigenbewirtschaftung aus landwirtschaftlichen Flächen deutlich höhere



Erträge zu erzielen sind als aus extensiv bewirtschafteten Waldflächen, ist hier wirtschaftlich betrachtet von einem deutlichen Übergewicht der Landwirtschaft gegenüber der Forstwirtschaft auszugehen. Zum anderen kann es, will man hier gleichwohl auf die Pachteinahmen aus landwirtschaftlicher Nutzung abstellen, nicht auf tatsächlich erzielte, sondern letztlich nur auf die unter normalen Umständen erzielbaren Einnahmen ankommen, wie der Käufer es im Hinblick auf die Jagdpachteinahmen selbst ausgeführt hat. Insoweit ist aber festzustellen, dass bei heutigen Verhältnissen mindestens ein Durchschnittspreis von 300 €/ha Pacht für Grün- und Ackerflächen anzusetzen ist, sodass sich überschlägig 11.400 € als fiktive Pachteinahmen ergeben. Somit liegen die Pachterträge durchaus höher als die vom Käufer selbst vorgerechneten Erträge in Höhe von 9.240 € aus der Forstwirtschaft einschließlich der Jagdpacht.

- 24 Ausgehend hiervon war das Siedlungsunternehmen zu beteiligen und konnte nach § 4 RSG ein Vorkaufsrecht ausüben.
- 25 Der Vertrag unterfällt weiterhin insgesamt der Genehmigungspflicht nach § 2 Abs. 2 GrdstVG, da es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück i. S. d. § 1 Abs. 1 GrdstVG handelt und die Mindestgröße von 1 ha nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG i. V. m. § 1 des Nds. GrdstAVG überschritten wird. Zwar sind nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum GrdstVG, geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Verwaltungsmodernisierung in den Bereichen Fischerei, Landwirtschaft und Raumordnung vom 11. November 2004 (Nds. GVBl. Nr. 31/2004, S. 412 f.), Kaufverträge über ein Grundstück von weniger als 1 ha genehmigungsfrei, insoweit gilt für das Grundstücksverkehrsgesetz und die hierzu ergangenen Länderbestimmungen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht der wirtschaftliche Grundstücksbegriff, sondern der Grundstücksbegriff im Rechtssinne (BGH Agrarrecht 1986, 211). Danach ist ein Grundstück im Rechtssinne ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der unter einer besonderen Nummer im Grundbuch eingetragen ist, wobei mehrere Katastergrundstücke (Flurstücke) unter einer Grundbuchnummer als Grundstück im Rechtssinne zusammengefasst werden können.
- 26 Im vorliegenden Fall gehören zum Gegenstand des Kaufvertrages insgesamt 15 Flurstücke, die unter insgesamt 12 lfd. Nrn. im Grundbuch eingetragen sind, also um 12 Grundstücke im Rechtssinne. Dabei sind einige Grundstücke kleiner als 1 ha, nämlich lfd. Nr. 6 (0,0512 ha), lfd. Nr. 12 (0,1509 ha), lfd. Nr. 13 (0,1241 ha), lfd. Nr. 15 (0,0541 ha), lfd. Nr. 16 (0,0104 ha) und lfd. Nr. 18 (0,2950 ha + 0,1291 ha = 0,4241 ha).
- 27 Gleichwohl unterliegt der Vertrag in seiner Gesamtheit der Genehmigungspflicht. Dies ergibt sich daraus, dass, wie oben zu § 4 RSG bereits ausgeführt, eine einheitliche Kaufsache vorliegt, die von beiden Vertragsparteien als solche behandelt worden ist. Ist damit die Kaufsache als



Einheit zu bewerten, hat sich die Prüfung der Genehmigung auf den Vertrag als solchen zu erstrecken. Nur dann, wenn über die 12 Grundstücke auch 12 Kaufverträge abgeschlossen worden wären, hätte es sich um 12 Vertragsgegenstände gehandelt, die jeweils einzeln zu behandeln wären. Etwas anderes könnte nur dann angenommen werden, wenn die Beteiligten dargetan hätten oder sonst ersichtlich wäre, dass sie die 12 Einzelgrundstücke nicht als eine Einheit betrachten würden und ein genehmigungsfreier Verkauf der unter der Größe von 1 ha liegenden Einzelgrundstücke hilfsweise beabsichtigt und gewollt wäre (vgl. BGH NJW-RR 1998, 1470, 1471; OLG Sachsen-Anhalt NJW-RR 2011, 884, Rn. 32: m. w. N.; Netz, GrdstVG, 6. Aufl., Ziffer 4.2.8.2.3 auf S. 345 f.). Dies ist aber hier nicht der Fall.

- 28 c) Die Genehmigung gilt hier nicht nach § 6 Abs 2 GrdstVG als erteilt, weil die Entscheidung über die Genehmigung nach § 6 Abs. 1 GrdstVG nicht fristgerecht erfolgt wäre. Denn der Antrag auf Genehmigung ist am 7. Januar 2014 bei der Genehmigungsbehörde eingegangen. Diese hat die Entscheidungsfrist mit Zwischenbescheid vom 13.01.2014, zugestellt am 15.01.2014, zunächst auf zwei Monate verlängert (Bl. 42, 43 W). Durch weiteren Zwischenbescheid vom 03.03.2014, zugestellt am 04.03.2014, ist die Entscheidungsfrist um einen weiteren Monat auf insgesamt drei Monate verlängert worden (Bl. 105, 106 VV), lief mithin bis zum 07.04.2014. Der endgültige Bescheid vom 31.03.2014 ist den Beteiligten dann am 02.04.2014 bzw. 03.04.2014 und damit rechtzeitig zugestellt worden. Bereits zuvor hatte das Siedlungsunternehmen erklärt, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht auszuüben, was die LGLN Hannover als Siedlungsbehörde der Genehmigungsbehörde mitgeteilt hatte (Bl. 119 VV).
- 29 Soweit die Beschwerde demgegenüber an der Auffassung festhält, die Verlängerung der Entscheidungsfrist auf insgesamt drei Monate habe nicht sukzessive durch zwei Zwischenbescheide erfolgen dürfen, hat bereits das Landwirtschaftsgericht zutreffend auf die inhaltlich gegenteilige Kommentierung bei Netz verwiesen. Ebenfalls zutreffend hat das Landwirtschaftsgericht in seinem Nichtabhilfebeschluss auf die entsprechende Rechtsprechung des erkennenden Senats hingewiesen (Beschluss vom 13. Januar 2014 - 7 W 81/13(L) - in: AUR 20014, 186, Rn. 13).
- 30 Weiterhin kann die Beschwerde nicht mit dem Einwand durchdringen, die Genehmigung gelte fiktiv als erteilt, weil - was als solches allerdings tatsächlich zutrifft - die Genehmigungsbehörde den verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag nicht der Siedlungsbehörde, sondern entgegen § 12 GrdstVG unmittelbar an das Siedlungsunternehmen weitergeleitet hatte (vgl. Netz, a. a. O., § 12, Ziff. 4.18.2.2; S. 668). Denn die Siedlungsbehörde ist sodann von dem Siedlungsunternehmen informiert worden und hat auch schließlich mit Schreiben vom 24.03.2014 der Genehmigungsbehörde unter Bezugnahme auf die bereits vorliegende Ausübungserklärung



über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts informiert. Damit ist die Siedlungsbehörde im Ergebnis vorschriftsmäßig beteiligt gewesen und nicht übergangen worden.

- 31 d) In der Sache selbst gilt, dass ohne die Verpachtungsaufgabe nach § 10 GrdstVG ein Versäufungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vorläge, so wie dies das Landwirtschaftsgericht in seinem angefochtenen Beschluss im Einzelnen zutreffend dargelegt hat.
- 32 aa) Entgegen den mit der Beschwerde erhobenen Bedenken ist von der Verfassungsmäßigkeit des § 9 GrdstVG auszugehen, sodass diese Vorschrift anwendbar ist. Dies entspricht der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und wird von der höchstrichterlichen Rechtsprechung, von der abzuweichen der Senat keinen Anlass sieht, auch in aktuellen Entscheidungen noch so beurteilt (vgl. BGH - BLw 10/96 - in: Agrarrecht 1997, 191, Rn. 11. und BGH - BLw 7/13 - in: BzAR 2014, 281, Rn. 13).
- 33 bb) Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ist die Genehmigung eines Kaufvertrages zu versagen, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde. Dies ist nach § 9 Abs. 2 GrdstVG in der Regel anzunehmen, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widersprechen würde. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist dies insbesondere der Fall, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwirbt, obwohl ein Landwirt im Hauptberuf oder Nebenberuf diese Fläche dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und zum Erwerb zu den Bedingungen des zur Genehmigung vorliegenden Vertrages bereit und in der Lage ist (vgl. BGHZ 94, 292, 295; BGHZ 112, 86, 88; BGH RdL 1991, 48; BGH AgrarR 2002, 320; vgl. ferner Senatsbeschluss vom 17. Juni 2002 in RdL 2003, 22 sowie vom 18. März 2002 in NdsRpfl 2002, 236; vgl. ferner OLG Oldenburg RdL 2009, 329 und OLG Brandenburg RdL 2012, 186). Denn die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zielen in erster Linie auf die Schaffung und Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab. Da Grund und Boden in der Landwirtschaft nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften (BGH, RdL 2011, 97, 98).
- 34 Hier ist mit dem Landwirtschaftsgericht davon auszugehen, dass es sich bei dem Käufer um einen Nichtlandwirt handelt, während demgegenüber der Kaufinteressent P., der zum Erwerb entschlossen und auch in der Lage ist, als Vollerwerbslandwirt ein dringendes Aufstockungsbedürfnis hat. Die Beschwerde macht dagegen vergeblich geltend, der Käufer sei zwar Sparkassenvorstand, jedoch sei er auf dem elterlichen Hof aufgewachsen, habe dort die Landwirt-



schaft erlernt und sei im Herzen Landwirt geblieben. Er bewirtschaftete den ehemaligen elterlichen Hof mit ca. 7,7 ha im Wege der extensiven Rinderhaltung und wolle nach Beendigung seiner Tätigkeit als Sparkassenvorstand spätestens in zehn Jahren zusammen mit dem derzeitigen Hauptpächter M. eine landwirtschaftliche KG gründen. Denn dies ändert nichts daran, dass der Käufer bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt (noch) nicht als Landwirt angesehen werden kann (vgl. BGH - BLw 32/05 - in: RdL 2006, 236, Rdnrn. 35 f.; BGH, BLw 7/13 - BzAR 2014, 281 -; Senatsbeschluss vom 15.09.2008 - 7 W 6/08 -). Für die Entscheidung über Einwendungen gegen die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen kommt es aber auf die Verhältnisse in dem in § 6 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG (**richtig: RSG**) für die Ausübung des Vorkaufsrechts bestimmten Zeitpunkt an, d.h. auf den Zeitpunkt, in dem die Ausübungserklärung den Beteiligten mitgeteilt wird (vgl. Netz, a. a. O., Ziff. 10.7.1.4; S. 996 f.). Dies war vorliegend Anfang April 2014.

- 35 Weiterhin ist der Kaufinteressent P., bei dem es sich unstreitig um einen Vollerwerbslandwirt handelt, im Rechtssinne dringend aufstockungsbedürftig. Dies hat das Landwirtschaftsgericht auf S. 15 ff. des angefochtenen Beschlusses sowie auch in seinem Nichtabhilfebeschluss zutreffend im Einzelnen ausgeführt.
- 36 Grundsätzlich ist jeder landwirtschaftliche Betrieb aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig. Zwar bewirtschaftet der Kaufinteressent P. insgesamt 201,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, mithin einen überdurchschnittlich großen Hof. Jedoch stehen nur 64,43 ha in seinem Eigentum und weiterhin eine Pachtfläche von 6,83 ha im Eigentum seiner Ehefrau. Selbst wenn man beide Flächen zusammenrechnet, ergibt sich damit ein Eigenlandanteil von nur ca. 35 %. Zudem befinden sich die Kaufflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu seinem Betriebssitz und seinen Betriebsflächen, sodass mit dem Erwerb eine wesentliche wirtschaftliche Stärkung seines Betriebes verbunden wäre.
- 37 Für das Aufstockungsinteresse ist demgegenüber nicht erforderlich, dass der kaufinteressierte Landwirt zur Aufrechterhaltung seines Betriebes auf das streitgegenständliche Grundstück existentiell angewiesen ist. Vielmehr führt allein die Aufstockung des Eigenlandanteils eines landwirtschaftlichen Betriebs als anerkannte Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur zur Anerkennung eines dringenden Aufstockungsinteresses (vgl. BGH, RdL 2011, 97, 98). Denn in der Landwirtschaft besteht auch bei solchen landwirtschaftlichen Betrieben, deren bisherige Betriebsgröße ein ausreichendes Einkommen gewährleistete, die Notwendigkeit, die Betriebsfläche zu vergrößern, um auf Dauer eine ausreichende Existenzgrundlage zu sichern. Dabei stellt jeder Schritt auf dem Weg zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Eigenland und Pachtland eine strukturelle Verbesserung dar und dient damit der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebes, was wiederum einen Aufstockungsbedarf begründet.



- 38 Für die Frage, inwieweit es für die Aufstockungsbedürftigkeit auf das Verhältnis von Pachtland zu Eigenland ankommt, gibt es zwar keine festen Obergrenzen, jedoch wird ein dringendes Aufstockungsbedürfnis allgemein bei Betrieben anerkannt, die bis zu 50 % aus Pachtflächen bestehen. Dies gilt vor allem dann, wenn noch sonstige Umstände hinzukommen, etwa der Kaufinteressent selbst Flächen abgeben müsste, oder aus sonstigen Gründen Bedarf an weiteren Flächen hat. Hiervon ausgehend kann, da der Eigenlandanteil nur 35 % beträgt und zudem vor kurzem eine Pachtfläche von 8,5 ha verlorengegangen ist, das dringende Aufstockungsbedürfnis des Landwirts P. nicht verneint werden.
- 39 Der Zeuge P. hat auch seinen Erwerbswillen (Investitionsentscheidung) und seine Erwerbsfähigkeit (Finanzierbarkeit) nachvollziehbar dargelegt.
- 40 e) Gleichwohl liegen im Lichte der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs die Voraussetzungen für die Versagung ausnahmsweise deshalb nicht vor, weil, jedenfalls bei Erteilung einer Pachtauflage wie aus dem Tenor der Entscheidung ersichtlich, eine Veränderung der seit Jahrzehnten bestehenden tatsächlichen Verhältnisse durch den Erwerb der Flächen nicht eintritt, sodass ein nachteiliger Eingriff in die bestehende Agrarstruktur i. S. einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden letztlich nicht angenommen werden kann, zumal der Pächter M., der den größten Anteil der Flächen gepachtet hat, bei Verlust dieser Pachtflächen als Landwirt existentiell gefährdet wäre.
- 41 Der Europäische Gerichtshof hat in seiner Vorabentscheidung vom 23.09.2003 über die Vereinbarkeit von nationalen Regelungen über das Erfordernis einer behördlichen Genehmigung für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke bei Transaktionen zwischen Staatsangehörigen des EWR-Abkommens mit dem Gemeinschaftsrecht darauf abgestellt, dass eine Versagung nicht gerechtfertigt sei, wenn durch die Erteilung einer Genehmigung unter einer Auflage die Beibehaltung der bestehenden Verhältnisse sichergestellt werden könne (AZ.: C-452/01). In dem dortigen Fall hatte sich eine Grundstückserwerberin aus Lichtenstein erfolgreich gegen die Nichtgenehmigung eines Grundstückserwerbs in Vorarlberg (Österreich) gewandt. Der EuGH hat in der genannten Entscheidung ausgeführt, eine Vorschrift, die von den nationalen Stellen so ausgelegt würde, dass sie die Erteilung der Genehmigung zur Eigentumsübertragung in jedem Fall davon abhängig mache, dass der Erwerber Landwirt sei, ginge über das hinaus, was zur Erreichung des im Allgemeininteresse liegenden Zieles erforderlich sei. Sei nämlich die Situation wie in dem dortigen Fall so, dass das betreffende Grundstück nicht von dem Eigentümer, sondern von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet werde, dann könne es keine Bedenken gegen die Veräußerung an einen neuen Eigentümer geben, der den Betrieb ebenfalls nicht bewirtschaften und nicht auf dem Grundstück wohnen wolle, sich aber verpflichte,



die Bedingungen der Bewirtschaftung des Grundstücks durch denselben Pächter beizubehalten. Würden die entsprechenden Vorschriften jedoch dahin ausgelegt, dass die Genehmigung den Umständen entsprechend auch Nichtlandwirten erteilt werden könnten, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Grundstücke abgäben, so würde eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs nicht über das hinaus eintreten, was zur Erreichung der Ziele des GrdstVG erforderlich sei.

- 42 Auch wenn die Entscheidung des EuGH, da der Käufer Deutscher ist und der vorliegende Sachverhalt auch ansonsten keine Auslandsberührung hat, für den erkennenden Senat nicht bindend ist, so lenkt sie doch die Aufmerksamkeit darauf, dass das Ziel des GrdstVG, leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten - und insoweit eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden zu verhindern - einerseits, und die durch das Grundgesetz geschützte allgemeine Handlungsfreiheit, die Berufsfreiheit sowie der Schutz des Eigentums einschließlich des Rechts, mit diesem nach Belieben zu verfahren, andererseits - in einem Spannungsverhältnis stehen. Einschränkungen in die genannten Grundrechte sind nur gerechtfertigt, wenn dies zur Erreichung des damit verfolgten, im Allgemeinwohl liegenden Ziels unerlässlich ist, weil ein geringeres Mittel nicht in Betracht kommt. Der daraus folgende Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist im deutschen Recht allgemein anerkannt und insbesondere zu beachten, wenn in Grundrechte eingegriffen wird. Der deutsche Gesetzgeber hat dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im Übrigen Rechnung getragen durch § 10 GrdstVG, der im Sinne der Argumentation des EuGH durch die Möglichkeit der Erteilung von Auflagen eine in dieser Form eingeschränkten Genehmigung als milderes Mittel gegenüber der vollständigen Versagung vorsieht. Die Notwendigkeit, hiervon in Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes Gebrauch zu machen, wird im Übrigen auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs betont, der davon ausgeht, die Genehmigungsbehörde müsse von der Möglichkeit der Auflagenerteilung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG Gebrauch machen, wenn diese Maßnahme geeignet sei, einen ansonsten bestehenden Versagungsgrund zu beheben (BGH - BLw 12/10 - RdL2011, 270, Rn. 27). Dasselbe muss daher auch hier für die Möglichkeit einer Verpachtungsauflage nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gelten, wenn durch sie die ansonsten drohende Versagung der Genehmigung vermieden werden kann. Obwohl die Anwendung von § 10 GrdstVG damit in Fällen wie dem vorliegenden als milderes Mittel verfassungsmäßig geboten sein dürfte und auch vom Bundesgerichtshof gebilligt bzw. gefordert wird, wird in der Rechtsprechung der Instanzgerichte - auch des erkennenden Senats - bislang von der Anwendung weitgehend abgesehen. Die uneingeschränkte Beibehaltung dieser Linie erscheint auch im Lichte der zitierten EuGH-Entscheidung als bedenklich. Vielmehr ist den verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Einschränkung der durch die Verfassung geschützten Grundrechte der allgemeinen Handlungsfreiheit, der Berufsfreiheit und des Schutzes des Eigentums, wie sie auch im vorliegenden Fall



von dem Käufer geltend gemacht werden, durch ausreichende Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes durch großzügigere Anwendung des § 10 GrdstVG zu begegnen.

- 43 Für den vorliegenden Fall erscheint es in diesem Sinne von Bedeutung, dass weder von der Verkäuferin und Eigentümerin, noch von ihrem Rechtsvorgänger, ihrem Vater, dem Unternehmer B., eine Eigenbewirtschaftung der Verkaufsflächen, insbesondere der Grünland- und Ackerflächen erfolgt ist. Diese sind vielmehr an die Landwirte K. und M. verpachtet worden. Den größten Teil der Fläche von ca. 32 ha hat der Landwirt M. seit mehr als 35 Jahren gepachtet. Hieran soll sich - wie der Käufer vor dem Landwirtschaftsgericht und auch noch einmal vor dem Senat erklärt hat - auch solange nichts ändern, bis der zurzeit 56 Jahre alte Landwirt M. mit Vollendung des 65. Lebensjahres voraussichtlich in den Ruhestand treten möchte. Wird die Beibehaltung der bestehenden Pachtverhältnisse durch die Verpachtungsaufgabe für 10 Jahre ab Vertragsdatum sichergestellt, tritt eine Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten bis dahin nicht ein, sodass ein nachteiliger Eingriff in die Agrarstruktur nicht zu besorgen ist. Im Gegenteil ist es für den Schutz der Landwirtschaft und der sie ausführenden Landwirte von Vorteil, wenn das Grün- und Ackerland weiterhin an Landwirte verpachtet wird, vorzugsweise den bisherigen Pächtern, die dort die Landwirtschaft betreiben, erhalten bleibt, was jedenfalls für den Pächter M., wie nachvollziehbar dargelegt worden ist, von existentieller Bedeutung ist.
- 44 Der Käufer, der auf dem Hof seiner Eltern aufgewachsen ist, diesen zurzeit mit einer Fläche von 7,7 ha in seiner Freizeit im Wege der extensiven Rinderhaltung bewirtschaftet und mit dem Hauptpächter M. über die Gründung einer landwirtschaftlichen KG verhandelt (vgl. das Schreiben des M. vom 10.11.2014 an den Käufer), möchte spätestens mit Ablauf der Pachtzeit von 10 Jahren die aktive Landwirtschaft in größerem Umfang aufnehmen. Dabei hat der Senat, wie auch schon das Landwirtschaftsgericht in erster Instanz, den Eindruck, dass der Käufer im Herzen Landwirt (geblieben) ist und die Ausübung der Landwirtschaft auf den Kaufflächen ein besonderes persönliches Anliegen darstellt. Dies begründet die Erwartung, dass das „Gut H.“ unter seiner Führung erstmals eine eigenständige eigenbewirtschaftete landwirtschaftliche Einheit sein wird, nachdem es sowohl unter dem Vater der Verkäuferin sowie in zweiter Generation unter der Verkäuferin nicht von der Hofstelle aus als Einheit bewirtschaftet worden ist und letztlich nur die Funktion eines Eigenjagdbezirkes sowie einer Kapitalanlage für die jeweiligen landwirtschaftsfremden Eigentümer hatte. Bei Sicherstellung der Fortführung der Verpachtung für einen Übergangszeitraum von jetzt noch ca. 9 Jahren bei gleichzeitiger berechtigter Erwartung des Einstiegs in die Eigenbewirtschaftung durch den Käufer während bzw. nach Ablauf dieser Zeit kann davon ausgegangen werden, dass eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden durch die Erteilung der Genehmigung nicht eintritt.



45 3. Der Genehmigung unter Auflagen steht auch nicht entgegen, dass der Vertrag gemäß § 12 GrdstVG über die Siedlungsbehörde der Siedlungsgesellschaft vorzulegen war und diese das Vorkaufsrecht ausgeübt hat. Denn die Ausübung des Vorkaufsrechts ist bis zur Mitteilung der Genehmigungsbehörde über die Ausübung unwirksam, und die Genehmigungsbehörde hat die Voraussetzungen des § 9 GrdstVG in eigener Verantwortung zu prüfen mit der Folge, dass das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens materiell nur wirksam ausgeübt werden kann, wenn die Genehmigung nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre (siehe Netz a, a. O., Ziff. 10.7.1.6. und 10.7.1.7.). Im Rahmen dieser eigenverantwortlichen Prüfung hat die Genehmigungsbehörde auch §§ 10, 11 GrdstVG mit einzubeziehen. Im gerichtlichen Prüfungsverfahren gehen diese Prüfungsbefugnisse und Entscheidungsmöglichkeiten gemäß § 22 Abs. 3 GrdstVG auf die Landwirtschaftsgerichte über.

46 4. Abschließend ist der Käufer darauf hinzuweisen, dass ihm infolge der Erteilung der Genehmigung unter einer Auflage das binnen eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung ausübbares Rücktrittsrecht nach § 10 Abs. 2 GrdstVG zusteht (BGH, a. a. O., Rn. 33).

III.

47 1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34 Abs. 1, 44 Abs. 1, 45 Abs. 1 LwVG. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Genehmigungsbehörde nicht „Beteiligter“ im Sinne der Kostenvorschriften ist (vgl. auch Barnstedt/Steffen, LwVG, 6. Aufl., § 14, Rn. 286). Es entspricht daher billigem Ermessen, dem Käufer als alleinigen Antragsteller mit den Gerichtskosten für das erstinstanzliche Verfahren zu belasten.

48 2. Der Geschäftswert ist entsprechend dem Kaufpreis gemäß § 4 des notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrags auf 1.450.000 € festgesetzt worden. Die Festsetzung folgt aus § 60 GNotKG (vgl. Fackelmann/Heinemann/Giers, GNotKG, 1. Aufl. 2013, § 76, Rn. 19, und Fackelmann/Heinemann/Teubel, a. a. O., § 60, Rn. 7).

49[^] 3. Die Rechtsbeschwerde ist zugelassen worden, um wegen der Bedeutung der Sache und mit dem Ziel einer Einheitlichkeit der Rechtsprechung eine höchstrichterliche Überprüfung hinsichtlich der Frage zu ermöglichen, ob entsprechend der Annahme des erkennenden Senats eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden nicht zu besorgen ist, wenn die Kaufflächen längerfristig im Eigentum betriebsfremder Personen standen und nicht nur aus Alters- und Krankheitsgründen landwirtschaftlich verpachtet gewesen sind und durch entsprechende Auflagen für die Zukunft gewährleistet ist, dass die landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse bis zur Übernahme in Eigenbewirtschaftung durch den Erwerber beibehalten werden.



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

- 50 4. Diese Entscheidung kann mit der Rechtsbeschwerde angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Bundesgerichtshof, Herrenstraße 45 a, 76133 Karlsruhe, einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung.
- 51 Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist, sowie die übergeordnete Behörde der Genehmigungsbehörde und der Beteiligte zu 4. Die Rechtsbeschwerde wird durch Einreichung einer Rechtsbeschwerdeschrift eingelegt. Die Rechtsbeschwerde kann nur durch einen beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt eingelegt werden, es sei denn, sie wird durch eine Behörde, eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingelegt. Diese können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.
- 52 Die Rechtsbeschwerde ist innerhalb derselben Frist zu begründen.