



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

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Dezember 2016

OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 23.05.2016 - 20 WLw 5/15

34308 Bad Emstal, 25. Dezember 2016

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

in seinem hier vorliegenden Beschluss hat das OLG Frankfurt am Main sich strikt an die Vorgaben des Bundesgerichtshofes gehalten.

Wenn sich das Gericht auf der einen Seite aber für eine Verfahrensökonomie der Genehmigungsverfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz ausspricht (siehe Randnummer 18), so hält es diese verfahrenswirtschaftlichen Gründe nicht für gegeben, wenn es sich um die Frage, inwieweit § 10 Reichssiedlungsgesetz anzuwenden ist, handelt (siehe Randnummer 22). Auch hier hätte das Gericht die Frage, ob es sich um eine gemischte Schenkung handelt oder nicht, entscheiden können. Der diesbezügliche Beschluss des BGH sollte überdacht werden.

Leitsatz zu: OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 23.05.2016 - 20 WLw 5/15

1. Wird im Verfahren über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach dem RSG die Beschwerde durch den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer nach Erteilung einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung nicht innerhalb der 2-Wochen-Frist des § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG eingelegt, so kann die Gewährung der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand in Betracht kommen.



2. Im Verfahren nach § 10 RSG vor dem Landwirtschaftsgericht ist die Frage, ob ein Vorkaufsrecht nach § 4 RSG wegen Vorliegens einer gemischten Schenkung nicht gegeben ist, nicht zu prüfen, sondern einer etwaigen Klärung im Zivilprozesswege vorbehalten.

Zum Abschluss des Jahres 2016 möchte ich nicht versäumen, Ihnen meine herzlichsten Weihnachtsgrüße und den Wunsch nach einem gesegneten Neuen Jahr 2017 zu übermitteln. Diese Grüße kommen in einer Zeit weltweiter politischer Veränderungen und Spannungen. Nichts scheint mehr stabil zu sein und selbst über lange Zeit gewachsene Strukturen erodieren zusehends. Scheinbar haben wir noch nicht die richtigen Antworten auf die damit verbundenen Herausforderungen gefunden, sei es der Umgang mit uns fremden Religionen oder sei es das Aufkommen eines neuen nationalistisch geprägten Gedankenguts. Die Angst und Unsicherheit vieler Menschen birgt die Gefahr, sich zu einer explosiven Mischung zu entwickeln, in der unsere christlich-freiheitlichen Wertvorstellungen leichtfertig über Bord geworfen werden könnten. In dieser schwierigen Zeit gilt es für die einen wie für die anderen, keine neuen Grenzen und Tabus aufzubauen. Unsere Gesellschaft darf sich durch unterschiedliche Sichtweisen auf die Probleme nicht spalten lassen, denn der Umgang damit kann nur in einem breiten gesellschaftlichen Konsens gefunden werden. Darauf müssen sich alle besinnen.

Das Weihnachtsfest und der Übergang in das Neue Jahr 2017 eignen sich in besonderer Weise dazu, uns auf unsere inneren Werte zu besinnen. In diesem Sinn wünsche ich Ihnen frohe und gesegnete Weihnachten sowie ein gesundes und erfolgreiches Neues Jahr 2017.

Mein Dank gilt allen, die mir durch Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen die Treue gehalten haben und hoffentlich auch weiterhin halten werden.

Ich werde auch im Neuen Jahr verantwortungsbewusst damit umgehen.

Herzlichste Grüße aus Bad Emstal

Joachim Netz



OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 23.05.2016 - 20 WLw 5/15

Tenor

- ✓ Dem Beschwerdeführer wird Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen der Versäumung der Beschwerdefrist gewährt.
- ✓ Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- ✓ Der Beschwerdeführer (Käufer) hat die Gerichtskosten beider Instanzen zu tragen und der Beteiligten zu 3) etwa entstandene außergerichtliche Auslagen des Beschwerdeverfahrens zu erstatten.
- ✓ Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird festgesetzt auf 2.000,00 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligten streiten um die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes über ein landwirtschaftliches Grundstück.
- 2 Der Verkäufer veräußerte dieses als Wiese genutzte Grundstück mit notariellem Kaufvertrag vom 27. Februar 2014 an den Käufer zu einem Kaufpreis von 2.000,00 € (ca. 0,33 €/qm).
- 3 In dem Kaufvertrag ist ausgeführt:
"5. Kaufpreis
Das Vertragsobjekt ist eine Wiese, die sich über einen Hügel erstreckt, mit Felsen durchsetzt und durch die sich Gasleitungen ziehen, weshalb auch die Bepflanzung eingeschränkt ist. Der Kaufpreis beträgt mit Rücksicht auf diese Beschaffenheit des Grundstücks 2000,00 €."
- 4 Der Kaufvertrag wurde von der Notarin unter dem 14. März 2014 bei dem A-Kreis zur Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) eingereicht; die Prüfungsfrist wurde durch Zwischenbescheid vom 1. April 2014, der Notarin zugestellt am 3. April 2014, mit Hinweis auf die gebotene Vorlage zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach dem RSG auf insgesamt drei Monate verlängert.
- 5 Im Rahmen des Anhörungsverfahrens gab der Käufer an, er betreibe noch keine Landwirtschaft, die Familie sei jedoch Besitzer von Pferden und im Begriff, selbst eine betriebliche Landwirtschaft zu gründen, was ohne Land nicht möglich sei, deshalb werde die Wiese gerade jetzt in der Aufbauphase benötigt. Der Verkäufer habe ihnen das Grundstück zum Kauf angeboten, nachdem der derzeitige Pächter den geforderten Preis nicht habe zahlen wollen.



- 6 Als Erwerbsinteressent meldete sich der Landwirt L aus E und gab an, das schon bisher von ihm gepachtete Wiesengrundstück für seinen Betrieb zu benötigen, der eine Fläche von 18,3 ha, davon 1,12 ha Eigentumsfläche aufweise. Der Betrieb halte 15 Mutterschafe, drei Mutterkühe, 20 Hühner und 5 Mastschweine und erzeuge die Futtergrundlage zu 100% selbst.
- 7 Das Siedlungsunternehmen erklärte mit Schreiben vom 28. April 2014 die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu dem Kaufvertrag, da sich kaufinteressierte Landwirte beworben hätten, die das Grundstück zur Erhöhung des Eigenlandanteils benötigten.
- 8 Die untere Genehmigungsbehörde (in Hessen: Kreisausschuss) teilte mit Bescheid vom 5. Mai 2014 mit, dass das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht ausgeübt habe und der landwirtschaftsrechtlichen Genehmigung des Vertrages Bedenken aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entgegenstünden. Entscheidend hierfür sei, dass eine Konkurrenz zwischen dem Erwerber als Nichtlandwirt mit mehreren leistungsfähigen Landwirten bestehe.
- 9 Hiergegen stellte der Käufer rechtzeitig Antrag auf gerichtliche Entscheidung, mit dem er im Wesentlichen geltend machte, bei dem Vertrag handele es sich um eine gemischte Schenkung, da der Kaufpreis mit Rücksicht auf eine langjährige Freundschaft so niedrig angesetzt worden sei. Er selbst halte auf dem Nachbargrundstück auch bereits zwei Pferde und ein Pony. Von einem dringenden Aufstockungsbedarf des Kaufbewerbers L könne nicht ausgegangen werden, da dieser zuvor das Angebot des Verkäufers zum Erwerb des Grundstückes zum Preis von 1,00 €/qm ausgeschlagen habe. Gegen dessen Aufstockungsbedürfnis spreche auch, dass er nur in geringfügigem Umfang Landwirtschaft betreibe und das Grundstück früher einmal unbefugt unterverpachtet habe. Die Ehefrau des Käufers sei derzeit (Stand 01.06.2015) selbst Landwirtin, da sie drei Kühe/Rinder, 23 Hühner, 8 Schafe und 2 Pferde halte und ab dem 1. Oktober 2015 einen Vollerwerbslandwirtschaftsbetrieb plane mit Pferdepenion und Galloway-Zucht, wofür auch bereits die erforderlichen Gerätschaften vorhanden seien. Im Übrigen habe er mit Kaufvertrag vom 2. April 2015 mittlerweile in L von einer Erbgemeinschaft eine Hofstelle erworben, zu der auch ca. 5 ha landwirtschaftliche Flächen gehörten. Der Verkäufer machte im amtsgerichtlichen Verfahren geltend, der Erwerbsinteressent L habe das Grundstück auf ein entsprechendes früheres Angebot von ihm nicht kaufen wollen und auch früher einmal unbefugt unterverpachtet. Im Übrigen sei zwischenzeitlich die Kündigung wegen Pachtrückstand erfolgt. Einem Internetauftritt sei zu entnehmen, dass L kein Haupterwerbslandwirt sei, da er als sein "zweites Standbein" die Schindelherstellung angebe. Demgegenüber sei die Ehefrau des Käufers Landwirtin im Nebenbetrieb und strebe eine Aufstockung ihres Betriebes an, was er durch den Vertrag im Sinne einer gemischten Schenkung habe unterstützen wollen. Die untere Genehmigungsbehörde hat geltend gemacht, es müsse auf die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes abgestellt werden



und zu diesem Zeitpunkt sei der Beschwerdeführer nach seinen eigenen Angaben kein Landwirt gewesen, der Registrierungsantrag der Ehefrau sei erst im April 2015 gestellt worden und belege ebenfalls für sich noch nicht den Betrieb eines leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes.

- 10 Das Amtsgericht hat in der mündlichen Verhandlung den Erwerbsinteressenten L und den Lebensgefährten des Verkäufers als Zeugen vernommen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 30. September 2015 Bezug genommen. Sodann hat das Amtsgericht mit Beschluss vom 30. September 2015 den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht sei zu Recht ausgeübt worden, weil der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden vorliege. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei der Käufer zu dem maßgeblichen Zeitpunkt des Antrags auf Genehmigung des Kaufvertrages noch kein Landwirt gewesen, während der Zeuge L als Landwirt die bereits von ihm gepachtete Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötige.
- 11 Der amtsgerichtliche Beschluss wurde den Beteiligten mit der - unzutreffenden - Rechtsmittelbelehrung, wonach eine Beschwerdefrist von einem Monat gegeben sei, zwischen dem 11. und 13. November 2015 zugestellt. Der Beschwerdeführer hat gegen den amtsgerichtlichen Beschluss mit am 1. Dezember 2015 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten Beschwerde eingelegt und nach gerichtlichem Hinweis wegen der Fristversäumung Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand im Hinblick auf die unzutreffende Rechtsmittelbelehrung des Amtsgerichts gestellt.
- 12 Der Verkäufer hat seine ebenfalls verspätet eingelegte Beschwerde auf entsprechenden Hinweis des Gerichts zurückgenommen.
- 13 Der Käufer macht geltend, er sei schon bei Stellung des Genehmigungsantrages im April 2014 Besitzer von Pferden und im Begriff gewesen, einen landwirtschaftlichen Betrieb zu gründen, der sich in der Aufbauphase befunden habe und naturgemäß Land benötige, um für die Tiere Futter und Auslauf zu haben. Das Gericht habe hinsichtlich der im Aufbau befindlichen Landwirtschaft keine ausreichenden Feststellungen getroffen und ihn in dieser Hinsicht nicht befragt. Schon bei der Antragstellung habe er jedoch den Entschluss gefasst, in naher Zukunft einen "neuen" Bauernhof zu erwerben. Tatsächlich habe er nunmehr im April 2015 mit der Ehefrau auch den Hof C-Straße ... in L erworben. Bezüglich des Zeugen L könne von einem leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb nicht ausgegangen werden, da dieser nur wenige Tiere halte und in seiner Vernehmung vor dem Amtsgericht selbst angegeben habe, dass von seinen jährlichen Erlösen aus der Landwirtschaft in Höhe von 12.000,-- EURO allein



10.000,-- EURO auf Subventionen entfielen, so dass letztlich nur 166,-- EURO im Monat verdient würden.

- 14 Der Verkäufer hat im Beschwerdeverfahren geltend gemacht, die Entscheidung zum Verkauf an den mit ihm befreundeten Käufer sei von ihm getroffen worden, weil dieser mit der Gründung eines landwirtschaftlichen Betriebes begonnen habe. Geplant sei eine Pferdepony- und Rinderzucht, was er habe unterstützen wollen mit einer teilweisen Schenkung.
- 15 Die obere Genehmigungsbehörde ist dem Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entgegengetreten und hat geltend gemacht, da der Käufer bereits erstinstanzlich anwaltlich vertreten gewesen sei, könne von der Verschuldensvermutung im Sinne des § 17 FamFG nicht ausgegangen werden. In der Sache verteidigt die obere Genehmigungsbehörde den amtsgerichtlichen Beschluss und weist darauf hin, dass der notariellen Urkunde das Vorliegen eines gemischten Vertrages aus Kauf und Schenkung gerade nicht entnommen werden könne, da der verhältnismäßig niedrige Kaufpreis dort mit Hinweis auf die besondere Beschaffenheit des Grundstückes begründet worden sei. Es liege auch eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden vor, da der Beschwerdeführer zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes kein Landwirt gewesen sei und auch eine Gleichstellung nicht in Betracht komme, weil es hierfür an ernsthaften und nach den konkreten Verhältnissen als realistisch einzuschätzenden Absichten und Planungen zur Errichtung eines leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes, der zumindest teilweise die Kosten zur Deckung eines angemessenen Lebensbedarfs der Erwerber und seiner Familie abwerfe, gefehlt habe. Insoweit reichten unklare und unverbindliche Absichtserklärungen nicht aus. Zudem müsse berücksichtigt werden, dass nur die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung als Landwirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 GrdstVG eingestuft werden könne. Zwar habe die Ehefrau des Beschwerdeführers etwa ein Jahr nach Ausübung des Vorkaufsrechtes einen Antrag auf Registrierung als landwirtschaftliche Betriebsinhaberin und auf Vergabe eines Personen- und Unternehmensident gestellt, es könne jedoch nicht festgestellt werden, dass sie in der Lage sei, einen leistungsfähigen Betrieb zu führen. Dem stehe das dringende Aufstockungsbedürfnis verschiedener leistungsfähiger Landwirte gegenüber. Der Landwirt L verfüge nur über einen ganz geringen Eigenlandanteil und könnte durch den Erwerb die dauerhafte Bewirtschaftung des bereits von ihm gepachteten Grundstückes sicherstellen und seinen Betrieb stärken. Der Umstand, dass staatliche Zuschüsse zu den erwirtschafteten Gewinnen beitragen, sei kein Argument gegen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebes.



II.

- 16 Die Beschwerde des Käufers ist nach §§ 9 LwVG, 58, 63, 64 FamFG zulässig.
- 17 Zwar wurde die Beschwerde nicht innerhalb der Beschwerdefrist nach §§ 9 LwVG, 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG eingelegt. Hiernach ist die Beschwerde binnen einer Frist von zwei Wochen einzulegen, wenn sie sich gegen einen Beschluss richtet, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes zum Gegenstand hat. Dies ist bei einer Entscheidung im Rahmen des § 10 RSG, welche im Rahmen des zuvor gestellten Antrages auf Genehmigung eines Rechtsgeschäftes nach dem GrdstVG erfolgt, der Fall. Vorliegend wurde diese Frist von zwei Wochen durch die Einlegung der Beschwerde nicht eingehalten. Dem Beschwerdeführer ist jedoch auf den rechtzeitig gestellten Antrag gemäß §§ 9 LwVG i.V.m. §§ 17, 18 FamFG Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen dieser Fristversäumung zu gewähren. Denn es ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer im Sinne des § 17 Abs. 1 FamFG ohne eigenes oder ihm zuzurechnendes Verschulden seines anwaltlichen Vertreters an der Einhaltung der Beschwerdefrist gehindert war. Ein Fehlen des Verschuldens wird nach § 17 Abs. 2 FamFG vermutet, wenn die nach §§ 9 LwVG, 39 FamFG vorgeschriebene Rechtsmittelbelehrung fehlt, unvollständig oder fehlerhaft war. Im vorliegenden Fall war die vom Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht erteilte Rechtsmittelbelehrung bezüglich der Rechtsmittelfrist fehlerhaft, weil dort unzutreffend auf eine Monatsfrist verwiesen wurde. Allerdings ist in Literatur und Rechtsprechung umstritten, ob bei anwaltlicher Vertretung die erforderliche Kausalität einer fehlerhaften Rechtsmittelbelehrung zu verneinen ist, weil bei einem anwaltlichen Verfahrensbevollmächtigten regelmäßig die eigene Kenntnis der zutreffenden Rechtsmittelfrist unterstellt werden könne (vgl. die Nachweise bei Keidel/Sternal, FamFG, 18. Aufl., § 17 Rn. 37 sowie OLG Oldenburg AUR 2012, 177). Für den hier vorliegenden Fall der Verkürzung der Regelfrist des § 63 Abs. 1 FamFG für die Verfahren nach dem GrdstVG bzw. RSG gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG geht der Senat davon aus, dass auch bei einer anwaltlichen Vertretung nicht generell für diese Fälle eine zutreffende Fristenkenntnis unterstellt werden kann (so auch OLG Oldenburg AUR 2012, 177). Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei den in der anwaltlichen Praxis zur Anwendung des FamFG im Vordergrund stehenden Familiensachen zumeist die Regelfrist von einem Monat gemäß § 63 Abs. 1 FamFG eingreift, während der Ausnahmefall des § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG eher selten ist und hier zudem erst über die Verweisung des § 9 LwVG zur Anwendung kommt. Gerade die hier vorliegende Erteilung einer falschen Rechtsmittelbelehrung zeigt, dass auch die mit Landwirtschaftssachen befassten Richter des Amtsgerichts sich über die vom Regelfall des FamFG abweichende Rechtsmittelfrist in diesen Fällen nicht immer im Klaren sind. Erfolgt deshalb - wie hier - im Vertrauen auf die Richtigkeit der durch das Amtsgericht erteilten Rechtsmittelbelehrung die Entscheidung über die Einlegung des Rechtsmittels und dessen Einlegung selbst zwar innerhalb der unzutreffend mitgeteilten Frist, jedoch nach Ablauf der hier zur Anwendung



kommenden verkürzten Frist des § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG von 2 Wochen, so kann das gesetzlich vermutete Fehlen des Verschulden nicht als widerlegt angesehen werden und es ist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn sie - wie hier geschehen - nach § 18 Abs. 1 und 3 FamFG innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis aufgrund des diesbezüglichen Hinweises des Beschwerdegerichtes beantragt und glaubhaft gemacht wurde.

- 18 Zwar hat im vorliegenden Fall das Amtsgericht nicht in der gemäß §§ 9 LwVG, 68 Abs. 1 Satz 1 FamFG gebotenen Weise durch einen den Verfahrensbeteiligten mitzuteilenden Beschluss und unter Mitwirkung der ehrenamtlichen Richter über die Abhilfe entschieden. Dies zwingt den Senat jedoch nicht zur Rückgabe der Sache an das Amtsgericht zur diesbezüglichen Nachholung. Vielmehr erscheint hier - nachdem der Senat ohnehin selbst zunächst über die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu entscheiden hat - zur Vermeidung einer weiteren Verfahrensverzögerung eine unmittelbare Entscheidung aus verfahrensökonomischen Gründen ausnahmsweise angezeigt.
- 19 Die somit zulässige Beschwerde führt jedoch in der Sache nicht zum Erfolg. Das Landwirtschaftsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass der vorliegende Vertrag nach dem GrdstVG genehmigungspflichtig ist und die grundstücksverkehrsrechtlichen Einwendungen gegen das von dem Siedlungsunternehmen ausgeübte Vorkaufsrecht nicht begründet sind, da die Genehmigung wegen einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 GrdstVG zu versagen wäre.
- 20 Das betroffene Grundstück ist ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 Abs. 1 GrdstVG, welches die Mindestgröße von 0,25 ha nach § 2 Abs. 3 Ziffer 2 GrdstVG i. V. m. § 1 des Hessischen Gesetzes über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 17. April 1962 (GVBl. I S. 263) überschreitet. Darüber hinaus ist auch die Mindestgröße zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes eindeutig überschritten, die in Hessen gemäß § 4 Abs. 4 RSG i. V. m. § 2 der hierzu ergangenen Hessischen Verordnung zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes vom 18. November 2002 (GVBl. I S. 689), in der Fassung der Änderung vom 27. November 2007 (GVBl. I S. 821) bei 0,5 ha liegt.
- 21 Zudem handelt es sich bei dem zur Genehmigung vorgelegten Kaufvertrag um ein Rechtsgeschäft, das der Genehmigungspflicht nach § 2 Abs. 1 GrdstVG im Sinne der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes unterliegt. In diesem Zusammenhang kommt es nicht darauf an, dass seitens des Käufers und des Verkäufers geltend gemacht wird, es handele sich



um eine gemischte Schenkung, da auch lebzeitige Grundstücksschenkungen der Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG unterliegen (vgl. Netz, GrdstVG, 6. Aufl., Anm. 4.2.5.21, S. 319; OLG Köln RdL 1964, 13 sowie OLG Frankfurt FGPrax 2012, 9).

- 22 Soweit der Verkäufer und der Käufer geltend machen, ein Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens sei hier ausgeschlossen, weil es sich nicht um einen Kaufvertrag, sondern um eine gemischte Schenkung handele, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass hiergegen der Inhalt notariellen Urkunde spricht, weil dort als Grund für den allerdings deutlich unter dem allgemeinen Bodenrichtwert für Wiesengrundstücke in der betroffenen Region liegenden Kaufpreis ausdrücklich nicht eine teilweise Schenkungsabsicht wegen der persönlichen Verbundenheit der Vertragsparteien genannt wird, sondern die dort konkret umschriebene Beschaffenheit des Grundstückes und die daraus resultierende eingeschränkte Benutzbarkeit. Dies kann jedoch letztlich für das vorliegende Verfahren dahin stehen, da die Frage, ob ein Vorkaufsrecht nach § 4 RSG wegen Vorliegens einer gemischten Schenkung nicht gegeben ist, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, welcher der Senat folgt, nicht von den Landwirtschaftsgerichten zu prüfen ist, sondern einer etwaigen Klärung im Zivilprozesswege vorbehalten ist (vgl. BGHZ 41, 114 und Beschluss vom 25. April 2008 - BLw 22/07 = NL-BzAR 2008, 300; Oberlandesgericht Frankfurt RdL 1995, 245; Barnstedt/Steffens, LwVG, 7. Aufl., § 21 Rn. 163 ff; Ernst, LwVG, 8. Aufl., § 9 Rn. 156/157).
- 23 Zu Recht hat das Amtsgericht angenommen, dass der Erteilung der Genehmigung der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entgegenstehen würde.
- 24 Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG ist eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden in der Regel dann gegeben, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Dieser Versagungsgrund liegt nach ständiger Rechtsprechung des BGH und der Obergerichte einschließlich des erkennenden Senates dann vor, wenn landwirtschaftliche Grundstücke an einen Nichtlandwirt veräußert werden, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (vgl. BGH NJW 1992, 1458 [BGH 13.02.1992 - V ZR 112/90] und 1998, 616 sowie NJW-RR 2006, 1245 [BGH 28.04.2006 - BLw 32/05]; OLG Frankfurt RdL 2000, 188; OLG Schleswig OLGR 2009, 342). Der Nebenerwerbslandwirt als Interessent steht dabei dem Vollerwerbslandwirt gleich, sofern er Unternehmer im Sinne von § 1 Abs. 2 ALG ist (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss v. 04.06.1997, 13 WLw 112/96, zit. nach juris Rn. 15 = AgrarR 1997, 439 und OLG Stuttgart AgrarR 1997, 270, jeweils noch unter Geltung des GAL statt des ALG; OLG Jena NJW-RR 2012, 1365). Darüber hinaus entfällt dieser Versagungsgrund nach der obergerichtlichen Rechtsprechung dann, wenn dem Erwerbsinteresse eines



aufstockungsbedürftigen Landwirtes ein Erwerber gegenübersteht, der zwar aktuell noch als Nichtlandwirt oder nicht leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt einzustufen ist, jedoch bereits konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Entwicklung zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb getroffen hat (vgl. BGHZ 116, 348; OLG Frankfurt RdL 2000, 188 und 2015, 75; OLG Brandenburg, AUR 2012, 397; BGH NJW-RR 2006, 1245). Denn die Absicht, eine bisher nur hobbymäßig oder nicht zur Erzielung eines Einkommens ausgeübte landwirtschaftliche Betätigung zu einem leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb auszubauen, ist aus agrarpolitischer Sicht durchaus erwünscht und förderungswürdig, sodass ein solcher Erwerb durch das GrdstVG nicht als ungesunde Verteilung von Grund und Boden verhindert werden muss (vgl. Netz, GrdstVG, a.a.O., Anm. 4.10.3.9., S. 499 ff).

- 25 Erforderlich hierfür ist die ernsthafte und nach den konkreten Verhältnissen als realistisch einzuschätzende Absicht, in absehbarer Zeit einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten, der zumindest teilweise die Kosten zur Deckung eines angemessenen Lebensbedarfs des Erwerbers und seiner Familie abwirft. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere bereits getroffene Vorkehrungen, eine etwa vorhandene Hofstelle oder zumindest Wirtschaftsräume, landwirtschaftlich nutzbare Flächen und sonstige Betriebsmittel, das Vorliegen eines schlüssigen und umsetzbaren Betriebskonzeptes, die Erzielung von Gewinnen, die angestrebte Betriebsgröße, vorhandene Ausbildung und Kenntnisse in der Landwirtschaft, das Alter des Erwerbers und eventuell vorhandene Betriebsnachfolger. Insgesamt handelt es sich hierbei um eine Prognoseentscheidung, für die dem Tatrichter ein Beurteilungsspielraum verbleibt. Vage Schätzungen und Absichtserklärungen können dabei nicht als ausreichend angesehen werden. Es bedarf einer Ausfüllung des Beurteilungsspielraumes im Einzelfall, die an griffige Kriterien gebunden ist und nicht kleinlich gehandhabt werden sollte (vgl. hierzu OLG Naumburg, Beschluss vom 19. Oktober 2005 -2 Ww 12/05 = OLGR Naumburg 2006, 1038; OLG Jena RdL 1999, 299; OLG Dresden AgrarR 1995, 247; OLG Frankfurt RdL 2000, 188 und 2015, 75; OLG Karlsruhe AgrarR 1992, 348; sowie Netz, a.a.O., S.499 - 506 mit weiteren Rechtsprechungsnachweisen).
- 26 Dabei kommt es nach der Rechtsprechung des BGH, der der Senat folgt, bei einer Entscheidung über Einwendungen gegen die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen nach § 10 RSG, die sich darauf gründen, dass die Genehmigung nicht nach § 9 GrdstVG zu versagen gewesen wäre, auf die Verhältnisse zu Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSG an. Denn die Vertragsparteien können das ausgeübte Vorkaufsrecht nicht dadurch zu Fall bringen, dass sie erst nachträglich im Verlauf des gerichtlichen Verfahrens diejenigen Voraussetzungen schaffen, aus denen der Versagungsgrund ausgeräumt



werden kann (vgl. BGH NJW-RR 1998, 1472 [BGH 08.05.1998 - BLw 2/98] und 2006, 1245 sowie Beschluss vom 24. November 2006, - BLw 11/06 = NL BzAR 2007, 98).

- 27 Bei Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall ist der Senat in Übereinstimmung mit der Auffassung des Amtsgerichts zu der Einschätzung gelangt, dass der Antragsteller zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes Ende April/Anfang Mai 2014 noch keine ausreichend konkreten Vorkehrungen zum Aufbau eines leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes getroffen hatte. Festzustellen ist zunächst, dass der vorliegende Kaufvertrag durch den Beschwerdeführer als Käufer abgeschlossen wurde, während die spätere Anmeldung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch dessen Ehefrau erfolgte. Dabei kann dahinstehen, ob deren landwirtschaftliche Betätigung zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Voraussetzungen für einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb erfüllt, da jedenfalls zu dem maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes noch keine hinreichend konkreten Vorkehrungen zum Aufbau eines leistungsfähigen Betriebes vorlagen. Insbesondere reichte hierzu die nur allgemein bekundete Absicht zum Erwerb einer Hofstelle nicht aus, zumal der später durch die Eheleute gemeinsam erfolgte Erwerb des Hofes in der C-Straße damals noch nicht absehbar war und erst durch einen Erbfall ermöglicht wurde. Der seinerzeit gegenüber der Genehmigungsbehörde von dem Beschwerdeführer angegebene Erwerbsgrund, Besitzer von Pferden und selbst im Begriff zu sein, eine betriebliche Landwirtschaft zu gründen, der bezüglich des Tierbestandes für den späteren Zeitpunkt des Juni 2015 im Rahmen der anwaltlichen Vertretung auf 3 Kühe/Rinder, 23 Hühner, 8 Schafe und 2 Pferde und den Besitz einiger landwirtschaftlicher Gerätschaften konkretisiert wurde, lässt ein konkretes und schlüssiges sowie auf die Erzielung eines dauerhaften Einkommens abzielendes Betriebskonzept noch nicht erkennen, so dass auch nicht ersichtlich ist, wieso das Amtsgericht gegenüber dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer seine Aufklärungspflicht verletzt haben sollte.
- 28 Demgegenüber ist der durch den Senat erneut vernommene Zeuge L als Nebenerwerbslandwirt einzustufen. Nach dessen glaubhaften Angaben betreibt er - wenn auch in relativ kleinem Umfang - bereits seit 1985 Landwirtschaft mit ökologischer Ausrichtung, mit welcher er ein zwar relativ geringes, jedoch konstantes Einkommen zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes erzielt. Angesichts der vorhandenen Betriebsfläche von ca. 19 ha, die zu ca. 18 ha aus Pachtfläche besteht, ist unabhängig von dem Umstand, dass er das betroffene Grundstück bereits seit längerer Zeit bewirtschaftet, auch ein Interesse an der Aufstockung seines sehr geringen Eigenlandanteils anzuerkennen. Der von dem Beschwerdeführer kritisierte Umstand, dass die von dem Zeugen aus seiner landwirtschaftlichen Betätigung erzielten Einkünfte zu einem großen Teil aus ihm gewährten Subventionen bestehen, steht der Einordnung als landwirtschaft-



licher Nebenerwerbsbetrieb ebenso wenig entgegen wie die weiteren Einkünfte aus Vermietung und dem Schindelbetrieb. Auch der Umstand, dass der Zeuge von einem früheren Erwerb des Grundstückes zu einem erheblich höheren Kaufpreis Abstand genommen hat, spricht nicht gegen die Anerkennung seines Aufstockungsbedarfs, weil es insoweit entscheidend auf die Situation im Frühjahr 2014 ankommt.

- 29 Die Beschwerde war somit zurückzuweisen.
- 30 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 Abs. 1, 45 LwVG. Da der Beschwerdeführer auch vor dem Amtsgericht mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung bereits keinen Erfolg hatte, waren ihm auch die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens aufzuerlegen, da keine Billigkeitsgründe für eine Gerichtskostenbefreiung ersichtlich sind, vom Amtsgericht auch nicht konkret benannt wurden und das Verbot der reformatio in peius insoweit nicht eingreift.
- 31 Die Festsetzung des Geschäftswertes für das Beschwerdeverfahren ergibt sich aus §§ 61 Abs. 2, 76 Nr. 4, 134 Abs. 1 Satz 2 GNotKG.
- 32 Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind (§§ 9 LwVG, 70 FamFG). Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts.