



Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport März 2017

BGH, Beschluss vom 25.11.2016 - BLw 4/15

34308 Bad Emstal, 04. März 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

der hier vorliegende Beschluss des Bundesgerichtshofs erweitert den Begriff des Landwirts im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) um den Begriff des **landwirtschaftlichen Unternehmers**. So ist nach Creifelds, Rechtswörterbuch, 21. Auflage, Seite 1317, ein Unternehmer derjenige, auf dessen Rechnung und Gefahr der Betrieb geführt wird, wer also eine Unternehmerinitiative entfalten kann und ein Unternehmerrisiko trägt. Diese Definition führt letztendlich zu dem folgenden Leitsatz:

Leitsatz zu: BGH, Beschluss vom 25.11.2016 - BLw 4/15

1. In den Genehmigungsverfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz kann der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks auch dann als Landwirt anzusehen sein, wenn er für die Bewirtschaftung des Grundstücks ausschließlich Lohnunternehmer einsetzt, sofern er die unternehmerische Verantwortung selbst ausübt und das wirtschaftliche Risiko der Bewirtschaftung trägt; ob es sich bei dem Erwerber um einen Einzellandwirt oder um eine Personen- oder Kapitalgesellschaft handelt, ist insoweit unerheblich.

Es grüßt Sie aus Bad Emstal

Joachim Netz



BGH, Beschluss vom 25.11.2016 - BLw 4/15

Tenor

- 1 Auf die Rechtsbeschwerde der übergeordneten Behörde (Landwirtschaftsministerium Thüringen) wird der Beschluss des Senats für Landwirtschaftssachen des Thüringer Oberlandesgerichts vom 24. August 2015 aufgehoben.
- 2 Die Sache wird zur erneuten Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.
- 3 Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 59.360 €.

Gründe

- 4 Mit notariellem Vertrag vom 3. September 2012 kaufte der Käufer, ein Landwirt mit einem Betrieb in Nordbayern, von dem Verkäufer insgesamt sieben in B. und T. (Thüringen) belegene Grundstücke - Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen - zu einem Gesamtkaufpreis von 60.692 €.
- 5 Auf Antrag des Käufers hat ihm die Genehmigungsbehörde die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) mit der Auflage erteilt, dass er die vier landwirtschaftlich genutzten Grundstücke binnen drei Monaten an einen leistungsfähigen Landwirt oder ein von der Siedlungsbehörde bezeichnetes Siedlungsunternehmen zu einem ortsüblichen Verkehrswert zu veräußern habe. Zur Begründung führte sie an, dass eine effiziente Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Kaufgrundstücke durch den Käufer angesichts einer Entfernung von 120 km zu dessen Betrieb nicht möglich sei und ein Landwirtschaftsbetrieb willens sei, die Grundstücke zu erwerben.
- 6 Auf den Antrag auf gerichtliche Entscheidung des Käufers, in dem er vorgetragen hat, das Grundstück in eine aus ihm und zwei anderen Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mit Sitz in der Nähe der Kaufgrundstücke einzubringen, hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Bescheid der Genehmigungsbehörde aufgehoben und die Genehmigung erteilt. Während des Beschwerdeverfahrens wurde der Gesellschaftsvertrag der GbR geändert. Dessen § 5 ("Beiträge der Gesellschafter") lautet seit dem 10. Juni 2015:



- 7 "1. (...) Die Grundstücke, die von den Gesellschaftern im Landkreis G. sowie in den angrenzenden Landkreisen zum Eigentum erworben werden, sei es infolge Kaufs oder anderweitiger Rechtsgeschäfte, sind der GbR zur Nutzung zu überlassen (...)"
- 8 Die Beschwerde der übergeordneten Behörde hat das Oberlandesgericht (Landwirtschaftssenat) zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die übergeordnete Behörde mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, mit der sie die Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung erreichen will.
- II.**
- 9 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts bedeutet der Erwerb der Grundstücke durch den Käufer keine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG. Auf die Entfernung der erworbenen Flächen von der Hofstelle des Käufers komme es nicht an, nachdem dieser im gerichtlichen Verfahren vorgetragen habe, die Grundstücke in die GbR einzubringen. Aufgrund der Änderung des Gesellschaftsvertrags sei die Einbringung der Grundstücke in die Gesellschaft nunmehr hinreichend rechtlich sichergestellt.
- 10 Die GbR betreibe Landwirtschaft. Derjenige, der landwirtschaftliche Grundstücke am Ort des erworbenen Grundstücks in erster Linie durch den Abschluss von Fremdbewirtschaftungsverträgen bearbeiten lasse, sei jedenfalls dann als Landwirt anzusehen, wenn er - wie der Käufer - andernorts als Vollerwerbslandwirt tätig sei und die unternehmerische Verantwortung selbst ausübe. Diese Art der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sei inzwischen eine verbreitete Form des Betriebens von Landwirtschaft. Eine eigenhändige Flächenbearbeitung sei nicht erforderlich, da auch in Landwirtschaftsunternehmen die praktische landwirtschaftliche Tätigkeit (Bodenbearbeitung, Ernte, Versorgung der Tiere usw.) in der Regel nicht durch die Unternehmensinhaber, sondern durch angestellte Mitarbeiter erfolge. Entscheidend sei, dass der Erwerber das wirtschaftliche Risiko der Bewirtschaftung trage; hier sei völlig unstrittig, dass die Gesellschafter der GbR seit vielen Jahren aus der Einbringung landwirtschaftlicher Grundstücke in die Gesellschaft Gewinne erzielten. Auch die langfristige Verpachtung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stelle keinen Grund für eine Veräußerungsaufgabe dar, weil davon auszugehen sei, dass die GbR die Grundstücke nach Ablauf der Pachtzeit zur Eigenbewirtschaftung nutzen könne.
- III.**
- 11 Die unbeschränkt zugelassene Rechtsbeschwerde ist statthaft (§ 9 LwVG i.V.m. § 70 Abs. 1 FamFG) und auch im Übrigen nach § 71 Abs. 1 FamFG zulässig. Sie hat in der Sache Erfolg. Die Genehmigung des zwischen dem Käufer und Verkäufer geschlossenen Kaufvertrags hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis nicht stand.



- 12 **1.** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darf die Genehmigung zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutete. Nach Absatz 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Diese Maßnahmen zielen in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe (st. Rspr., vgl. BGH-Beschlüsse vom 28. Oktober 1965 - V BLw 16/65, RdL 1966, 38, 39; vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 294; vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245, 1246; vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 6). Da Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor ist, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften (Senat, Beschluss vom 11. Juli 1961 - V BLw 20/60, RdL 1961, 229). Dementsprechend liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (BGH-Beschlüsse vom 4. Juli 1979 - V BLw 4/79, BGHZ 75, 81, 83; vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 294; vom 6. Juli 1990 - BLw 8/88, BGHZ 112, 86, 88; vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245, 1246; vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 6 - st. Rspr.). Der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch eine Landwirtschaft betreibende Kapital- oder Personengesellschaft steht insoweit demjenigen durch einen Einzellandwirt gleich, und zwar unabhängig von der Rechtsform, in der das Unternehmen betrieben wird (vgl. Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 12).
- 13 **2.** Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Veräußerung der landwirtschaftlichen Grundstücke eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet.
- 14 **a)** Im Ausgangspunkt zu Recht haben die Vorinstanzen den erst im gerichtlichen Verfahren eingeführten Vortrag zur Einbringung der Grundstücke in die Gesellschaft berücksichtigt und ihren Entscheidungen zugrunde gelegt. Da das Gericht gemäß § 22 Abs. 3 GrdstVG eine eigene Entscheidung zu treffen hat und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nicht im Raum steht (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 9 mwN), ist Entscheidungsgrundlage der Verfahrensstoff, der sich zum Zeitpunkt der letzten Tatsachenentscheidung aus den Akten ergibt (vgl. OLG Stuttgart, NJW-RR 2011, 1385, 1386 [OLG Stuttgart 29.03.2011 - 101 W 1/10] Rn. 26; OLG Zweibrücken, RdL 2011, 19 f.; allgemein Keidel/Meyer-Holz, FamFG, 18. Aufl., § 37 Rn. 3 ff. und § 74 Rn. 27 mwN).



- 15 **b)** Rechtsfehlerfrei ist auch die Annahme des Beschwerdegerichts, wonach der Erwerb durch den Käufer als Gesellschafter einem Erwerb durch die GbR gleichzustellen ist.
- 16 **aa)** In seinem Beschluss vom 28. November 2014, der ebenfalls den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch den Käufer zum Zwecke der Einbringung als Sonderbetriebsvermögen in die GbR betraf, hat der Senat sich mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen ein solcher Erwerb des Gesellschafters dem Erwerb durch die Gesellschaft gleichzustellen ist. Er hat in wertender Betrachtung entschieden, dass dies nur dann anzunehmen ist, wenn der Gesellschafter in dem Unternehmen als Mitunternehmer über die Bewirtschaftung mitentscheidet oder in dem Betrieb in anderer Weise hauptberuflich tätig ist und die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter rechtlich sichergestellt ist; da der Gesellschaftsvertrag die erforderliche Pflicht des Käufers zur Einbringung des Grundstücks in die GbR seinerzeit nicht begründete, hat der Senat einen Erwerb durch die Gesellschaft in dieser Entscheidung verneint (Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 21 ff.).
- 17 **bb)** Nach dem in Bezug genommenen geänderten Gesellschaftsvertrag vom 10. Juni 2015 ist es nicht zu beanstanden, dass das Beschwerdegericht die genannten Voraussetzungen nunmehr als erfüllt ansieht. Der Käufer nimmt als geschäftsführungsbefugter Gesellschafter der GbR mit Anteilen in Höhe von 50 Prozent Einfluss auf die Bewirtschaftung und trägt ein Mitunternehmerrisiko. Darüber hinaus haben die Gesellschafter - um den Vorgaben des Senats gerecht zu werden - ihre Verpflichtung zur Einbringung hinzuerworbener Grundstücke in die Gesellschaft rechtlich sichergestellt, indem sie geregelt haben, dass sie die im Landkreis G. sowie in den angrenzenden Landkreisen erworbenen Grundstücke an die Gesellschaft zur Nutzung überlassen müssen. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde muss die Überlassung nicht für den zukünftigen Moment des Eigentumsübergangs an den Erwerber, sondern in dem für die Entscheidung maßgeblichen Zeitpunkt rechtlich sichergestellt sein (vgl. Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 23). Soweit der Senat in dieser Entscheidung auch auf den "Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter" (Senat, aaO, Rn. 21) abgestellt hat, bezog sich dies auf das schuldrechtliche Rechtsgeschäft, das vor Erteilung der Genehmigung durch das Gericht schwebend unwirksam ist (vgl. dazu BGH, Urteil vom 6. Oktober 1978 - V ZR 211/77, DB 1979, 74).
- 18 **c)** Dagegen hält die Begründung, mit der das Beschwerdegericht eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG verneint, rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis nicht stand. Für das Rechtsbeschwerdeverfahren ist zu unterstellen, dass ein anderer Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum



Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Voraussetzung dafür, dass der der GbR zuzurechnende Erwerb keine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, ist daher das Betreiben von Landwirtschaft durch die GbR. Hierunter ist eine unternehmerische Tätigkeit zu verstehen, die eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung zum Gegenstand hat (vgl. Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 12 f. mwN).

- 19 **aa)** Ob ein Erwerber Landwirtschaft betreibt, der seine landwirtschaftlichen Grundstücke nicht mit eigenem Personal und Maschinen, sondern durch ein Lohnunternehmen bearbeiten lässt, hat der Senat in dem bereits genannten Beschluss vom 28. November 2014 ausdrücklich offen gelassen (BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 13 f. [BGH 28.11.2014 - BLw 2/14] mwN). In der neueren Rechtsprechung und Literatur wird - soweit diese Frage explizit erörtert wird - die Bewirtschaftung der Flächen unter Einsatz von Lohnunternehmern als ausreichend angesehen (OLG Jena, Beschluss vom 27. Oktober 2011 - LwU 183/11, [...] Rn. 9 f.; AUR 2013, 341, 342; Booth, AUR 2015, 217, 221; **Netz, GrdstVG, 7. Aufl., Rn. 1875 sowie Rn. 1920; zurückhaltend noch ders., RdL 2013, 317, 318**).
- 20 **bb)** Diese Auffassung ist zutreffend. Sie bedarf allerdings der Konkretisierung dahingehend, dass der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks auch dann als Landwirt anzusehen sein kann, wenn er für die Bewirtschaftung des Grundstücks ausschließlich Lohnunternehmer einsetzt, sofern er die unternehmerische Verantwortung selbst ausübt und das wirtschaftliche Risiko der Bewirtschaftung trägt (**vgl. Netz, GrdstVG, 7. Aufl., Rn. 1920**); ob es sich bei dem Erwerber um einen Einzellandwirt oder um eine Personen- oder Kapitalgesellschaft handelt, ist insoweit unerheblich (**vgl. Netz, aaO, Rn. 1875**).
- 21 **(1)** Im Grundsatz kann auch ein Erwerber, der für die Bewirtschaftung des Grundstücks ausschließlich Lohnunternehmer einsetzt, Landwirtschaft betreiben.
- 22 **(a)** Auszugehen ist einerseits von dem Zweck des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, wonach der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben soll, die ihn selbst bewirtschaften und deren Existenz sich auf die Landwirtschaft gründet (vgl. Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 19). Andererseits sind die Versagungsgründe in § 9 GrdstVG vor allem darauf ausgerichtet, die Agrarstruktur durch die Schaffung und den Erhalt leistungsfähiger Betriebe zu fördern und nicht unzeitgemäße Verhältnisse zu konservieren (Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 17; Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 20).



- 23 (b) Vor diesem Hintergrund können dem eng auszulegenden Tatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG (vgl. BVerfGE 21, 73, 85 f. [BVerfG 12.01.1967 - 1 BvR 169/63]) keine Vorgaben entnommen werden, wonach landwirtschaftliche Grundstücke nur an Erwerber veräußert werden sollen, die die praktischen, landwirtschaftstypischen Arbeiten von einer eigenen Hofstelle aus mit eigenem Personal oder eigenen Maschinen vornehmen. Ebenso wenig soll die Norm bewirken, dass ortsansässige Betriebe vor auswärtiger Konkurrenz geschützt werden (vgl. OLG Jena, Beschluss vom 27. Oktober 2011 - LwU 183/11, [...] Rn. 9 f.; **Netz, GrdstVG, 7. Aufl., Rn. 1920**). Kooperationsformen, bei denen Landwirte für die Bodenbearbeitung ganz oder teilweise auf fremde Maschinen und nicht angestellte Arbeitskräfte zurückgreifen, sind - wie das Beschwerdegericht zutreffend hervorhebt - heute gängig (vgl. dazu etwa Schwerdtle in Betriebsgesellschaften in der Landwirtschaft, Schriftenreihe der Rentenbank Band 15, S. 7, 17 ff.; Glas in Dombert/Witt, Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, § 7; Grimm/Norer, Agrarrecht, 4. Aufl., Kap. 10). Die vollständige oder teilweise Erledigung landwirtschaftstypischer Arbeiten durch Lohnunternehmer gehört zum üblichen Bild landwirtschaftlicher Betriebe (vgl. Booth, AUR 2015, 217, 221 [BGH 28.11.2014 - BLw 2/14]; Schwerdtle, in Betriebsgesellschaften in der Landwirtschaft, Schriftenreihe der Rentenbank Band 15, S. 7, 18 ff.; **Netz, GrdstVG, 7. Aufl., Rn. 1920**, vgl. auch Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2015, S. 125 f.). Aus Sicht der Auftragnehmer kann die Erbringung von Lohnunternehmerleistungen neben der Bewirtschaftung der eigenen Betriebe dazu dienen, die erworbenen Maschinen besser auszulasten (Booth, AUR 2015, 217, 221 [BGH 28.11.2014 - BLw 2/14]). Teils gründen Landwirte auch Gesellschaften mit anderen Landwirten, die Maschinen gebündelt erwerben, um sie sowohl für Zwecke der Gesellschafter als auch für Lohnunternehmerleistungen einzusetzen. Je nach Ausgestaltung der Maschinengesellschaft kann dies zur Folge haben, dass die Betriebe der Gesellschafter selbst nicht mehr mechanisiert sind und ihrerseits Lohndienstleistungen empfangen. Solche Formen der Zusammenarbeit stellen auch Optionen für kleinere und mittlere Betriebe dar, für die eine Vollmechanisierung nicht ohne weiteres rentabel erscheint (näher zum Ganzen Booth, AUR 2015, 217, 221 [BGH 28.11.2014 - BLw 2/14]; Schwerdtle, in Betriebsgesellschaften in der Landwirtschaft, Schriftenreihe der Rentenbank Band 15, S. 7, 18; vgl. auch Glas in Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, § 7 Rn. 133).
- 24 (c) Formelle Anforderungen an eine landwirtschaftliche Qualifikation des Erwerbers werden hierdurch nicht unterlaufen. Das Betreiben von Landwirtschaft setzt weder im Rahmen der Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG noch nach der in § 1 Abs. 2 ALG enthaltenen Definition für den Landwirt eine besondere Fachkenntnis oder Ausbildung voraus. Lediglich in negativer Hinsicht kann es eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn der Erwerber nicht in der Lage ist, den erworbenen Besitz sachgerecht zu bewirtschaften (BVerfG, NJW 1967, 1363 [BVerfG 11.04.1967 - 1 BvR 728/65]; so auch die Gesetzesbegründung BT-Drucks.



3/119, S. 19) oder wenn überwiegende Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich die landwirtschaftliche Nutzung nicht (zumindest perspektivisch) rentiert (**Netz, GrdstVG, 7. Aufl., Rn. 1922**). Diese Voraussetzungen sind auch bei Erwerbern zu prüfen, die Lohnunternehmer bei der Bewirtschaftung einsetzen; nicht der Lohnunternehmer, sondern der Erwerber muss Landwirtschaft betreiben (**Netz, GrdstVG, 7. Aufl., Rn. 1875, 1920**).

- 25 **(d)** Ferner muss der Erwerber - entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde - nicht zwingend eine Hofstelle in der Nähe des erworbenen Grundstücks unterhalten. Eine dahingehende Vorgabe lässt sich dem Grundstückverkehrsgesetz nicht entnehmen (so auch Schramm, BzAR 2015, 131, 137). Es kann auch nicht, wie es das Beschwerdegericht erwägt, maßgeblich darauf ankommen, dass die Gesellschafter der als Erwerberin zu betrachtenden GbR andernorts als Vollerwerbslandwirte tätig sind, wenn landwirtschaftliche Arbeiten - wie hier - gerade nicht von den auswärtigen Hofstellen der Gesellschafter aus, sondern durch Lohnunternehmer durchgeführt werden. Allerdings ist ein Landwirt einem Nichtlandwirt gleichzustellen, wenn der Erwerb keine innere Verbindung zu seinem bisherigen Betrieb aufweist (Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 4/13, NJW-RR 2015, 855 Rn. 10). Daran anknüpfend könnte eine ungesunde Bodenverteilung in Betracht zu ziehen sein, wenn vereinzelte, verstreute Flächen zur Bewirtschaftung durch Lohnunternehmen erworben werden und der Erwerber infolgedessen keinen regional zusammenhängenden Betrieb unterhält. Diese Frage bedarf hier jedoch keiner Entscheidung, da die GbR nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts in der Region eine Fläche von mehr als 450 ha durch Lohnunternehmen bewirtschaften lässt und die erworbenen Grundstücke in diesen bestehenden Betrieb eingegliedert werden sollen.
- 26 **(e)** Schließlich widerspricht diese Sichtweise nicht Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (§ 9 Abs. 2 GrdstVG). Es kann dahinstehen, ob die agrarpolitischen Berichte der Bundesregierung auch nach dem Übergang der Gesetzgebungskompetenz für das Grundstückverkehrsrecht auf die Länder zur Auslegung dieser Norm herangezogen werden können (ablehnend Abschlussbericht der Bund-Länder-Kommission "Bodenmarktpolitik", vorgelegt am 19./20. März 2015, S. 67; vgl. zur früheren Rechtslage Senat, Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 38 f.). Jedenfalls kann der beabsichtigte Erwerb auch unter Berücksichtigung der darin enthaltenen Zielvorstellungen nicht missbilligt werden.
- 27 **(aa)** Die Bundesregierung strebt eine "leistungs- und wettbewerbsfähige Land- und Ernährungswirtschaft" an. Dazu gehört eine "agrarstrukturelle Entwicklung, die den gesellschaftlichen Anforderungen an die Landwirtschaft gerecht wird, das Eigentum als Grundlage des Wirtschaftens schützt und die Entwicklungschancen insbesondere von bäuerlichen Familienbetrieben wahrt" (Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2015, S. 8, Tz. 7). In dem agrarpolitischen Bericht werden zwar die von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Bodenmarktpolitik



als Eckpfeiler der Bodenmarktpolitik bezeichneten Ziele einer Aufrechterhaltung und Förderung einer breiten Streuung des Bodeneigentums und der Vermeidung marktbeherrschender Positionen auf regionalen Bodenmärkten aufgeführt (Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2015, S. 13, Tz. 41); eine auf den Betriebstyp bezogene Formulierung bodenpolitischer Ziele bzw. ein positives agrarstrukturelles Leitbild finden sich darin aber nicht (vgl. Martínez, AUR 2013, 165, 166; Stresemann, AUR 2014, 415, 421 und allgemein Abschlussbericht, S. 36).

- 28 **(bb)** Die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke an Erwerber, die die Grundstücke durch Lohnunternehmen bewirtschaften wollen, steht zu diesen Zielen nicht in Widerspruch. Sie kollidiert insbesondere nicht mit einer breiten Streuung des Bodeneigentums. Denn die Inanspruchnahme von Lohnunternehmern kann, wie ausgeführt, auch kleinen und mittleren Betrieben nutzen und dadurch zu der ebenfalls angestrebten Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Landwirtschaft (Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2015, S. 13, Tz. 41) beitragen. Zwar wird in dem Abschlussbericht der Bund-LänderArbeitsgruppe zur Bodenmarktpolitik die Auffassung vertreten, ein Landwirt sei im Hinblick auf die grundstückverkehrsrechtliche Genehmigung einem Nichtlandwirt gleichzustellen, wenn er Grundstücke erwerbe, deren Bewirtschaftung er wegen übermäßig weiter Entfernung nicht von seiner eigenen Hofstelle aus, sondern durch einen Lohnunternehmer oder einen ortsansässigen Landwirt vornehmen wolle (Abschlussbericht der Bund-Länder-Kommission "Bodenmarktpolitik", vorgelegt am 19./20. März 2015, S. 70). Die Bedenken gegen den mit der Zunahme von Lohnunternehmerleistungen verbundenen Strukturwandel haben aber keinen Niederschlag in der agrarpolitischen Zielsetzung gefunden (vgl. Martínez, AUR 2013, 165, 166; Stresemann, AUR 2014, 415, 421).
- 29 **(2)** Die Anforderungen an das Betreiben von Landwirtschaft bedürfen jedoch einer Konkretisierung, weil keine bloße Verpachtung vorliegen darf; letztere läuft nämlich den Zielen des Grundstückverkehrsgesetzes zuwider (vgl. Senat, Beschluss vom 28. Oktober 1965 - V BLw 25/55, RdL 1966, 16, 17; Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 22). Anders als ein Verpächter muss der Erwerber den Boden selbst bewirtschaften, also die unternehmerische Verantwortung selbst ausüben und das wirtschaftliche Risiko der Bewirtschaftung tragen. Dies setzt voraus, dass er die für die Führung des Betriebs wesentlichen Entscheidungen trifft und ihm das wirtschaftliche Ergebnis des landwirtschaftlichen Betriebs unmittelbar zum Vor- und Nachteil gereicht (ähnlich im Ergebnis auch OLG Jena, Beschluss vom 27. Oktober 2011 - LwU 183/11, [...] Rn. 9 a.E.; **Netz, GrdstVG, 7. Aufl., Rn. 1920**; vgl. auch § 2 Abs. 1 Satz 4 FLerwV). Unspezifische Bezeichnungen wie etwa "Lohnunternehmervertrag" oder "Bewirtschaftungsvertrag" (vgl. dazu Glas in Dombert/Witt, Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, § 7 Rn. 142 ff., 153 ff.; Kleinke in Härtel, Handbuch des Fachanwalts Agrarrecht, S. 1532) können hierfür allenfalls Anhaltspunkte bieten. Zu den für die Führung des Betriebs wesentlichen Entscheidungen, die der Erwerber selbst treffen muss, zählen jedenfalls



die Anbau- und Düngeplanung sowie die Sortenwahl. Das wirtschaftliche Ergebnis des landwirtschaftlichen Betriebs gereicht ihm unmittelbar zum Vor- und Nachteil, wenn unter anderem der Einkauf von Saatgut, Pflanzen- und Düngemitteln wie auch der Verkauf der Ernte auf Rechnung des Eigentümers erfolgt (vgl. Glas in Dombert/Witt, Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, § 7 Rn. 153).

- 30 **cc)** Die Feststellungen des Beschwerdegerichts reichen nicht aus, um zu beurteilen, ob die GbR (der der Erwerb zugerechnet wird) Landwirtschaft betreibt. Zwar ist davon auszugehen, dass die GbR in der Lage ist, den erworbenen Besitz sachgerecht zu bewirtschaften, da ihre Gesellschafter hauptberufliche Landwirte sind; dass die GbR in der Nähe der erworbenen Grundstücke ihren Sitz hat, aber nicht über eine eigene Hofstelle verfügt, ist unerheblich. Aber das Beschwerdegericht ist dem von der Rechtsbeschwerde aufgezeigten Vortrag der Genehmigungsbehörde, wonach die GbR aus steuerlichen Gründen verkappte Verpachtungen vornimmt, die allein der Gewinnabschöpfung dienen, nicht nachgegangen. Seine Annahme, wonach die GbR eigene unternehmerische Entscheidungen trifft und das wirtschaftliche Risiko der Bewirtschaftung trägt, wird nicht durch ausreichende tatsächliche Feststellungen untermauert. Dass die Gesellschafter seit vielen Jahren durch die Einbringung von Grundstücken in die GbR Gewinne erzielen, schließt für sich genommen nicht aus, dass es sich der Sache nach um bloße Verpachtungen handelt. Ob und inwieweit die GbR die unternehmerische Verantwortung ausübt, obwohl ihre Gesellschafter andernorts eigene Betriebe unterhalten, und welche unternehmerischen Entscheidungen sie im Einzelnen trifft, hat das Beschwerdegericht nicht festgestellt. Insbesondere hat es sich - wie die Rechtsbeschwerde zu Recht rügt keine Bewirtschaftungsverträge vorlegen lassen, obwohl die GbR ihr Geschäftsmodell bereits mit anderen Grundstücken betreibt; die vertragliche Ausgestaltung kann wesentliche Anhaltspunkte für die Frage geben, ob eine Lohnbewirtschaftung oder eine Verpachtung vorliegt (vgl. dazu etwa Schwerdtle in Betriebsgesellschaften in der Landwirtschaft, Schriftenreihe der Rentenbank Band 15, S. 7, 22).

IV.

- 31 Die Sache ist unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen, da sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 74 Abs. 6 Satz 1 und 2 FamFG)..
- 32 **1.** Das Beschwerdegericht wird zunächst im Rahmen der Amtsermittlung (§ 9 LwVfG, § 26 FamFG) anhand der genannten Kriterien zu prüfen haben, ob die GbR Landwirtschaft betreibt, indem es dem Vortrag des Käufers aus der Antragschrift nachgeht. Hiernach soll die Bewirtschaftung nach Ablauf der Pachtzeit durch die H. GmbH aus M. erfolgen, mit der die GbR bereits einen Kooperationsvertrag geschlossen habe; auch hat der Käufer im Einzelnen vorgetragen, welche Entscheidungen die GbR trifft und wie die Risikoverteilung ausgestaltet ist.



- 33 **2.** Sollte die GbR als landwirtschaftliches Unternehmen anzusehen sein, stünde eine bei dem Erwerb bestehende langfristige Verpachtung der Grundstücke - zu der das Beschwerdegericht keine näheren Feststellungen getroffen hat - der Genehmigung nicht entgegen, sofern die nach Ablauf der Pachtzeit beabsichtigte eigene Nutzung der Grundstücke perspektivisch rentabel ist (vgl. OLG Jena, Beschluss vom 27. Oktober 2011 - LwU 183/11, [...] Rn. 10). Unter dieser Voraussetzung ist es - entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde unerheblich, dass wegen der bestehenden Pachtverträge eine eigene Bewirtschaftung durch die GbR erst in geraumer Zeit erfolgen kann; dies folgt schon daraus, dass auch jeder andere Erwerber (mit Ausnahme des Pächters) wegen der bestehenden Pachtverträge vorerst an einer eigenen Bewirtschaftung gehindert wäre.
- 34 **3.** Andernfalls käme es darauf an, ob dem Erwerb der Grundstücke durch den Käufer das Erwerbsinteresse von Landwirten entgegensteht, die die umstrittenen Flächen zur Aufstockung ihres Betriebs dringend benötigen und zum Erwerb bereit und in der Lage sind.