



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

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Juni 2017

Amtsgericht Neuruppin, Beschluss vom 28.02.2017 – 44 Lw 12/16

34308 Bad Emstal, 18. Juni 2017

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,

der Beschluss des Amtsgericht Neuruppin vom 28.02.2017 – 44 Lw 12/16 setzt sich in erster Linie mit der Frage auseinander, was unter einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) zu verstehen ist. In diesem Verfahren ging es um ein Grundstück, das als Teil eines landwirtschaftlichen Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung lag. Dazu folgende Leitsätze:

1. Immer wenn der Kaufvertrag zumindest ein Grundstück im Rechtssinne umfasst, das so groß ist, dass seine Veräußerung genehmigungspflichtig ist, muss auch die Veräußerung der anderen Grundstücke, die die Mindestgröße nicht erreichen, genehmigt werden.
2. Auch ein im Zeitpunkt der Veräußerung landwirtschaftlich nicht nutzbares Grundstück ist ein landwirtschaftliches Grundstück in diesem Sinne, wenn es durch übliche landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie Pflügen, Eggen, Düngen etc. wieder in landwirtschaftliche Kultur zurückgebracht werden kann



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Umlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.service-agrarrecht.de

3. Weder die Aufnahme der Fläche in einen Flächennutzungsplan, noch der Umstand, dass sie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt, beeinträchtigt die maßgebende tatsächliche Nutzungsmöglichkeit als landwirtschaftliche Fläche. Denn durch diese Umstände wird die Nutzungsart nicht verbindlich geändert. § 34 BauGB regelt nur eine grundsätzlich gegebene Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen. Erst die Aufnahme der Fläche in den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB führt zu einer Entwidmung des Grundstücks.

Aufmerksam machen darf ich Sie auf ein von mir geplantes Seminar zum Thema „Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr in Bad Emstal vom 06. bis zum 07. September 2017.“

Rufen Sie mich einfach an.

Es grüßt Sie

Joachim Netz



Grundstückverkehrsgesetz - Rechtsprechungsreport Juni 2017
Amtsgericht Neuruppin, Beschluss vom 28.02.2017 – 44 Lw 12/16

Tenor:

Die Einwendungen der Beteiligten zu 2) und zu 3) gegen die Mitteilung des Herangezogenen zu 5 als Genehmigungsbehörde vom 22.02.2016 über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 4) werden als unbegründet zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten tragen die Beteiligten zu 2) und zu 3) je zur Hälfte.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Gegenstandswert wird auf 110.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 13.10.2015 zur Urkundenrolle des Notars B., xxx/2015 kauften die Beteiligten zu 2) und zu 3), die keine Landwirte sind, von dem Beteiligten zu 1) in K. belegene landwirtschaftliche Flächen - Grünland und Ackerand in einem Umfang von insgesamt 24,4725 ha zu einem Kaufpreis von 110.000 €. Die verkauften Flächen sind bis zum 28.02.2024 an die Agrargesellschaft K. verpachtet. 1

Zu den verkauften Grundstücken gehört auch das Flurstück 133 der Flur 2 zu 1,0495 ha, von dem eine Teilfläche von 0,1250 bis 0,1500 ha im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und im räumlichen Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung der Gemeinde F. nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB liegt. Das diesem Teilstück benachbarte Flurstück 132 wurde im Jahre 2000 aus dem Flurstück 133 herausgemessen und bebaut. Das vorbezeichnete Teilstück des Flurstücks 133 von 0,1250 bis 0,1500 ha wird seitdem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern zur Lagerung von Erdaushub verwendet und ist verwildert. 2

Mit am 26.11.2015 bei dem Herangezogenen zu 5) eingegangenem Schreiben vom 24.11.2015 beantragte der beurkundende Notar, den Kaufvertrag nach dem Grundstückverkehrsgesetz zu genehmigen. Der Herangezogene zu 5) erließ daraufhin unter dem 30.11.2015 einen Zwischenbescheid, mit dem die Entscheidungsfrist auf zwei Monate verlängert wurde. Dieser wurde dem beurkundenden Notar bzw. den Beteiligten zu 1) bis 3



zu 3) am 01. bzw. 02.12.2015 zugestellt. In Reaktion auf den ihnen seitens des Herangezogenen zu 5) vorgelegten Fragebogen erklärten die Beteiligten zu 2) und zu 3) unter dem 23.12.2015, dass der Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke als Kapitalanlage der Existenzsicherung im Alter dienen soll und eine langfristige Verpachtung der Flächen auch über den 28.02.2024 hinaus beabsichtigt ist.

- 4 Unter dem 07.01.2016 erließ der Herangezogene zu 5) mit dem Hinweis, dass eine Erklärung über die Ausübung eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts herbeizuführen ist, einen weiteren Zwischenbescheid, mit dem die Entscheidungsfrist auf insgesamt drei Monate verlängert wurde. Dieser wurde dem beurkundenden Notar und den Beteiligten zu 1) bis zu 3) am 13.01.2016 zugestellt.
- 5 Nachdem der Herangezogene zu 5) den Kaufvertrag dem Herangezogenen zu 6) vorgelegt hatte, erklärte die Beteiligte zu 4) unter dem 18.02.2016 die Ausübung ihres siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts. Mit dem beurkundenden Notar, den Beteiligten zu 1) bis zu 4) und dem Herangezogenen zu 6) unter dem 24. bzw. 25.02.2016 zugestellten Bescheid vom 22.02.2016 machte der Herangezogene zu 5) Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts und führte zur Begründung aus, dass die Beteiligten zu 2) und zu 3) als Flächenerwerber keine Landwirte seien und mit der Agrargesellschaft K. ein landwirtschaftliches Unternehmen als Erwerbsinteressent zur Verfügung stehe. Letztere hatte zuvor im Verwaltungsverfahren eine entsprechende Erwerbsabsicht bekundet. Die Agrargesellschaft K. bewirtschaftet eine landwirtschaftliche Nutzfläche von insgesamt 1.141,5378 ha mit einem Eigentumsanteil von 23,8351 ha. Sie hat den Kaufpreis nachgewiesen und einen entsprechenden Kaufvertrag mit der Beteiligten zu 4) geschlossen.
- 6 Mit bei dem Herangezogenen zu 5) am 29.02.2016 eingegangenem Schreiben vom 28.02.2016 stellten die Beteiligten zu 2) und zu 3) Antrag auf gerichtliche Entscheidung. Sie sind der Ansicht, dass die im unbeplanten Innenbereich liegende Teilfläche des Flurstücks 133 Bauland und damit kein landwirtschaftliches Grundstück sei. Hierzu beziehen sie sich auf einen am 22.04.2016 beantragten Bauvorbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 59 BbgBO vom 29.06.2016, der die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit PKW-Doppelgarage auf dem Flurstück 133 ausspricht. Da die betreffende Teilfläche im grundstücksverkehrsrechtlichen Sinn ein eigenständiges Grundstück darstelle und von übrigen verkauften Flächen nicht getrennt werden könne, sei zwar die Genehmigung des Kaufvertrages insgesamt zu versagen. Wegen der Einbeziehung nicht landwirtschaftlicher Flächen bestehe jedoch kein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht. Erstmals im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 28.02.2017 haben sich die Beteiligten zu 2) und 3) dahingehend eingelassen, dass sie die betreffende



Teilfläche des Flurstücks 133 spätestens in drei Jahren mit einem Wohnhaus bebauen wollen, um nach K. zu ziehen und in Brandenburg zu leben.

Die Beteiligte zu 4) und der Herangezogene zu 5) sind der Ansicht, dass es sich bei der Teilfläche des Flurstücks 133 um ein landwirtschaftliches Grundstück handele. Maßgeblich sei, dass die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung nach wie vor bestehe und die Teilfläche nicht im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB liege. Zudem sei nicht anzunehmen, dass die Beteiligten zu 2) und zu 3) tatsächlich die Absicht hätten, die Teilfläche zu bebauen und nach Brandenburg zu ziehen.

7

II.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist zulässig; indes sind Einwendungen gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in der Sache nicht begründet.

Das Landwirtschaftsgericht Neuruppin ist örtlich zuständig, weil die verkauften Flächen in seinem Zuständigkeitsbereich belegen sind, § 10 LwVG.

8

Die Beteiligten zu 2) und zu 3) sind als Parteien des notariellen Grundstückskaufvertrages berechtigt, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu stellen (§§ 22 Abs. 1, 3 Abs. 2 GrdstVG, § 10 RSG).

9

Die gemäß §§ 22 Abs. 1 GrdstVG, 10 RSG vorgeschriebene zweiwöchige Antragsfrist ist eingehalten worden. Diese Frist begann mit der Zustellung der Mitteilung der Genehmigungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts am 24. bzw. 25.02.2016, sodass der Antrag auf gerichtliche Entscheidung vom 28.02.2016 noch innerhalb der Antragsfrist am 29.02.2016 bei dem Herangezogenen zu 5) eingegangen ist. Gemäß § 22 Abs. 2 GrdstVG kann der Antrag auch bei der Genehmigungsbehörde angebracht werden.

10

Das Landwirtschaftsgericht überprüft gemäß § 10 RSG Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht daraufhin, ob die Grundstücksveräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht bedarf oder ob die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nicht zu versagen war. Wenn diese Einwendungen begründet sind und sich die Entscheidung der Genehmigungsbehörde damit als rechtswidrig herausstellt, sind die Folgen der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht eingetreten. Nach diesem Maßstab sind Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht hier nicht begründet, da der zugrundeliegende Grundstückskauf genehmigungspflichtig war und ein Grund zur Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG vorlag.

11



- 12 Der Kaufvertrag unterlag der Genehmigungspflicht nach §§ 1, 2 GrdstVG i.V.m. § 1 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz, da zumindest fünf der acht verkauften Flurstücke größer als 2 ha sind. Immer wenn der Kaufvertrag zumindest ein Grundstück im Rechtssinne umfasst, das so groß ist, dass seine Veräußerung genehmigungspflichtig ist, muss auch die Veräußerung der anderen Grundstücke, die die Mindestgröße nicht erreichen, genehmigt werden (BGH NJW 1968, 791, OVG des Landes Sachsen-Anhalt NL-BzAR 2007, 156, NJOZ 2005,1450).
- 13 Gemäß §§ 1, 2 GrdstVG gilt die Genehmigungspflicht für landwirtschaftliche Grundstücke. Bei den hier verkauften Flurstücken handelt es sich ausnahmslos um solche. Aufgrund des Umstands, dass eine kleine Teilfläche des Flurstücks 133 im unbeplanten Innenbereich liegt und aktuell landwirtschaftlich nicht mehr genutzt wird, verliert weder das Flurstück 133 insgesamt noch die betreffende Teilfläche als selbständiges Grundstück im Sinne des § 1 Abs. 3 GrdstVG die Qualität als landwirtschaftliches Grundstück.
- 14 Für diese Beurteilung kommt es darauf an, ob das Grundstück seiner natürlichen Beschaffenheit und Lage nach zur landwirtschaftlichen Nutzung objektiv geeignet ist und nicht auf die tatsächliche aktuelle Nutzung. Auch ein im Zeitpunkt der Veräußerung landwirtschaftlich nicht nutzbares Grundstück ist ein landwirtschaftliches Grundstück in diesem Sinne, wenn es durch übliche landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie Pflügen, Eggen, Düngen etc. wieder in landwirtschaftliche Kultur zurückgebracht werden kann (BGH, Beschluss vom 14.05.1981 - V BLw 30/80 = MDR 1981, 1002; BGH, Beschluss vom 22.12.1988 - BLw 15/87, NJW 1989, 1223; OLG Stuttgart, Beschluss vom 26.07.2010 - 101 W 2/09, RdL 2010, 270; OLG Stuttgart, Beschluss vom 29.03.2011 - 101 W 4/10 = AuR 2011, 284 - jeweils zitiert nach Juris; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz 7. Aufl., Rn 885). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Aus der als Anlage 1 zum Schriftsatz der Beteiligten zu 2) und zu 3) vom 30.08.2016 vorgelegten Flurkarte ist ersichtlich, dass sich die betreffende Teilfläche unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzte größere Restfläche des Flurstücks 133 anschließt, von dort aus zugänglich ist und bearbeitet werden kann. Der auf der Teilfläche lagernde Erdaushub kann ohne Weiteres beseitigt (vgl. dazu Netz, a.a.O., Rn 900; OLG des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 30.07.2012 - 2 Ww 12/10, NL-BzAR 2012, 468 juris) und der Zustand der Verwilderung durch herkömmliche landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen behoben werden. Dabei ist davon auszugehen, dass die betreffende Teilfläche als Bestandteil des Flurstücks 133 über dieselbe Bodenqualität verfügt wie deren landwirtschaftlich genutzte Restfläche.
- 15 Die Qualität als landwirtschaftliches Grundstück kann zwar durch Umwidmung bzw. endgültige Änderung der Zweckbestimmung verlorengehen (Netz a.a.O. Rn 908, 909). Hierfür



genügt aber weder der Umstand, dass die Fläche in einem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB liegt, noch dass sie in den räumlichen Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB fällt.

Da es für die Qualifizierung als landwirtschaftliches Grundstück allein auf die gegenwärtige Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit ankommt, muss - um eine missbräuchliche Umgehung der Bestimmungen des GrdstVG zu verhindern - für die Annahme einer Umwidmung aufgrund objektiver Merkmale feststehen, dass das Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann und aus der landwirtschaftlichen Nutzung endgültig ausgeschieden ist (OLG Karlsruhe RdL 1992, 124; OLG Hamm, RdL 1952, 77; OVG Münster RdL 1954, 22; Netz, a.a.O. Rn. 914 bis 916). Allein die Aussicht auf eine zukünftige Entwicklung ändert die allein maßgebliche gegenwärtige Nutzungsart nicht. Deshalb ist es ohne Bedeutung, dass ein landwirtschaftliches Grundstück voraussichtlich in Zukunft aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidet (OLG Hamm RdL 1952, 77; OLG Stuttgart RdL 1958, 294). Dementsprechend ändert sich die Nutzungsart nicht schon dadurch, dass das Grundstück als Bauland veräußert oder Bauerwartungsland wird und selbst dann nicht, wenn es in einem größtenteils schon bebauten Siedlungsgebiet liegt. Diese Umstände beeinträchtigen die gegenwärtige Nutzungsmöglichkeit als landwirtschaftliche Fläche nicht (OLG Hamm RdL 1952, 77; Netz, a.a.O. Rn 918). Zwar kann ausnahmsweise etwas Anderes gelten, wenn die Fläche aufgrund sie umgebender Bebauung derart isoliert ist, dass eine wirtschaftlich sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung ausscheidet und es sich de facto um eine von bereits bebauten Grundstücken umgebene Bauparzelle handelt (OLG Hamm RdL 1952, 77). Dies ist jedoch ausweislich der vorbezeichneten Flurkarte sowie des dem Bauvorbescheid vom 29.06.2016 beigefügten Auszugs aus dem Liegenschaftskataster nicht der Fall. Danach ist nur das unmittelbar angrenzende Flurstück 132 nicht aber das der anderen Grundstücksseite benachbarte Flurstück 54/2 bebaut. Zudem besteht vom Flurstück 133 aus ein ungehinderter Zugang zu der betreffenden Teilfläche. Diese ist mit mindestens 1.260 qm grundsätzlich auch groß genug, um sie - insbesondere im Zusammenhang mit der übrigen Fläche des Flurstücks 133 - in üblicher Weise landwirtschaftlich zu bearbeiten.

16

Weder die Aufnahme der Fläche in einen Flächennutzungsplan, noch der Umstand, dass sie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt, beeinträchtigt die maßgebende tatsächliche Nutzungsmöglichkeit als landwirtschaftliche Fläche. Denn durch diese Umstände wird die Nutzungsart nicht verbindlich geändert. **§ 34 BauGB regelt nur eine grundsätzlich gegebene Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen** (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 123. Ergänzungslieferung

17



Oktober 2016 Rn 7 zu § 34 BauGB). Erst die Aufnahme der Fläche in den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB führt zu einer Entwidmung des Grundstücks. Durch den Bebauungsplan wird die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt, §§ 1 Abs. 1 und Abs. 2, 8 Abs. 1 BauGB (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O. Rn 6 zu § 30 BauGB). Erst damit steht objektiv fest, dass das Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann und aus der landwirtschaftlichen Nutzung endgültig ausscheidet (OLG Karlsruhe RdL 1982, 124; OLG Karlsruhe AgrarR 1978, 83; OLG Karlsruhe RdL 1976, 77; Netz a.a.O. Rn 918, 2613, 2617). Auch die gesetzliche Regelung des § 4 Nr. 4 GrdstVG sieht eine Genehmigungsfreiheit für Baugrundstücke ausdrücklich nur für den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB vor.

- 18 An diesem Ergebnis ändert auch der Umstand nichts, dass die betreffende Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung der Gemeinde F. liegt.
- 19 Die sogenannte Klarstellungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB entfaltet nur insoweit Verbindlichkeit als durch sie die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB innerhalb dieser Grenze festgeschrieben wird (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O. Rn 99 zu § 34 BauGB). Die Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat den Zweck, Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen (a.a.O. Rn. 115; Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Aufl., Rn 79, 88 zu § 34). Damit wird durch eine Innenbereichssatzung, auch wenn sie - wie hier - die beiden dargestellten Satzungsarten miteinander kombiniert, lediglich festgelegt, dass die einbezogene Fläche dem Anwendungsbereich des § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile unterfällt. Hingegen bewirkt die Innenbereichssatzung nicht eine Ausweitung der Rechtsfolgen des § 34 BauGB. Vielmehr bleibt es dabei, dass § 34 BauGB lediglich eine grundsätzlich gegebene Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen regelt und nur ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke rechtsverbindlich festlegt (§ 1 Abs. 1, Abs. 2, 8 Abs. 1 BauGB Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O. Rn 7 zu § 34 BauGB, Rn 6 zu § 30 BauGB). Dementsprechend trifft auch der Vorbescheid gemäß § 59 BbgBO vom 29.06.2016 nur eine Aussage über die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung der Teilfläche mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage.



Im Ergebnis ändert sich durch die Innenbereichssatzung nichts daran, dass im Anwendungsbereich des § 34 BauGB, in den die betroffene Teilfläche durch die Innenbereichssatzung einbezogen wurde, die Nutzungsart nicht verbindlich festgelegt bzw. geändert wird, sodass landwirtschaftliche Nutzung weiterhin tatsächlich möglich ist. 20

Es handelt sich deshalb sowohl bei der im unbeplanten Innenbereich liegenden Teilfläche als auch bei den übrigen verkauften Flurstücken um landwirtschaftliche Grundstücke. Ihr Verkauf ist deshalb genehmigungspflichtig. 21

Die Erteilung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung wird hier nicht gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG wegen Ablaufs der Entscheidungsfrist fingiert. Der Genehmigungsantrag des beurkundenden Notars ist am 26.11.2015 bei der Genehmigungsbehörde eingegangen, sodass die einmonatige Entscheidungsfrist nach § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG am 26.12.2015 endete (*falsch: 27.12.2015*). Durch rechtzeitige Erteilung und Zustellung des ersten Zwischenbescheides an den Notar und die Beteiligten zu 1) bis zu 3) am 01. bzw. 02.12.2015 verlängerte sich die Entscheidungsfrist auf zwei Monate bis zum 26.01.2016. Durch den zweiten Zwischenbescheid vom 07.01.2016, der dem Notar und den Beteiligten zu 1) bis zu 3) am 13.01.2016 ebenfalls rechtzeitig zugestellt wurde, verlängerte sich die Entscheidungsfrist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz GrdstVG auf insgesamt drei Monate bis zum 26.02.2016. Dabei enthält der zweite Zwischenbescheid auch den Hinweis darauf, dass eine Erklärung über die Ausübung eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts herbeizuführen ist. Die Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vom 22.02.2016 wurde dem Notar und den Beteiligten zu 1) bis zu 4) am 24. bzw. 25.02.2016 und damit rechtzeitig innerhalb der insgesamt bis zum 26.02.2016 verlängerten Entscheidungsfrist zugestellt. 22

Die Genehmigung des in Rede stehenden notariellen Grundstückskaufvertrages wäre gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden zu versagen gewesen. Von einer ungesunden Bodenverteilung in diesem Sinne ist auszugehen, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Förderung der Agrarstruktur widerspricht. Dabei ist auf die agrarpolitischen Ziele der Bundesregierung abzustellen. Ein agrarpolitisches Ziel besteht unzweifelhaft in der Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe. Deshalb ist nach gefestigter Rechtsprechung von einer ungesunden Bodenverteilung auszugehen, wenn landwirtschaftliche Flächen an einen Nichtlandwirt veräußert werden sollen, obwohl ein leistungsfähiger und aufstockungsbedürftiger Landwirt zum Erwerb dieser Flächen bereit und in der Lage ist (BGH, BLw – 8/88, Beschluss vom 06.07.1990; BGHZ 112, 86). Diese Voraussetzungen liegen hier vor. 23



- 24 Die Beteiligten zu 2) und zu 3) sind keine Landwirte. Sie betreiben keine Landwirtschaft und beabsichtigen auch nicht, in Zukunft einen landwirtschaftlichen Betrieb aufzunehmen. Zumindest den allergrößten Teil der gekauften Flächen möchten sie dauerhaft verpachten, um aus den Pachteinahmen ihren Lebensunterhalt im Alter bestreiten zu können. Der Kauf dient damit der Kapitalanlage, was nach dem Gesetzeszweck des GrdstVG gerade nicht geschützt wird.
- 25 Mit der Agrargesellschaft K. steht auch ein leistungsfähiger und aufstockungsbedürftiger, erwerbsbereiter Landwirt zur Verfügung. Dieses landwirtschaftliche Unternehmen hat im Verwaltungsverfahren ein ernsthaftes Erwerbsinteresse bekundet. Es bewirtschaftet eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 1. 141,5378 ha. Angesichts der Betriebsgröße ergeben sich ohne Weiteres keine Bedenken gegen die Leistungsfähigkeit des Unternehmens für dessen Bonität auch der Umstand spricht, dass es ausweislich des unbestrittenen Vorbringens der Beteiligten zu 4) im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 28.02.2017 nach Abschluss des Kaufvertrages mit dem Siedlungsunternehmen den Kaufpreis nachgewiesen hat.
- 26 Da die landwirtschaftliche Nutzfläche der Agrargesellschaft K. mit 23,8351 ha nur in einem Umfang von ca. 2 % aus Eigentumsflächen, im Übrigen aber aus Pachtflächen besteht, ist das Unternehmen auch aufstockungsbedürftig, zumal es ausweislich seines Schreibens vom 07.01.2016 in den letzten Jahren ca. 210 ha Nutzfläche verloren hat. Die Beseitigung eines Missverhältnisses zwischen Eigenland und Pachtland stärkt die Leistungsfähigkeit und Krisenfestigkeit eines landwirtschaftlichen Unternehmens, da Eigentumsflächen eine bessere und sicherere Grundlage für den landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Kalkulation darstellen. Da ein Eigentumsanteil von nur ca. 2 % als ungünstig anzusehen ist, muss die Agrargesellschaft K. nach diesen Maßstäben als aufstockungswürdig bewertet werden (vgl. BGH, AgrarR 2002, 321, Brandenburgisches OLG - 5 W (Lw) 11/02, Beschluss vom 10.07.2003; Schleswig-Holsteinisches OLG - 3 WLw 111/05 Beschluss vom 16.05.20; 3 WLw 20/08 Beschluss vom 03.03.2009).
- 27 Der Grundstückskaufvertrag kann hier auch nicht mit der Auflage erteilt werden, dass die Beteiligten zu 2) und zu 3) die Grundstücke an einen Landwirt oder ein Siedlungsunternehmen veräußern (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG).
- 28 Auflagen und Bedingungen nach §§ 10, 11 GrdstVG dienen dem Zweck, einen Versagungsgrund auszuräumen, um aus besonderen, hinreichenden Gründen eine sonst nicht zulässige Genehmigung zu ermöglichen. Auch für eine Veräußerungsaufgabe müssen beson-



dere Umstände vorliegen, weil diese nicht dazu bestimmt ist, jeden unerwünschten Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke grundsätzlich zu ermöglichen (Netz, a.a.O., Rn 2815, 2889, 2890). Bei der gegebenen Sachlage käme hier die Auflage in Betracht, die Flächen an einen Landwirt oder ein Siedlungsunternehmen zu veräußern, falls es nicht binnen drei Jahren zu der vorgesehenen Bebauung kommt (vgl. OLG Hamm, RdL 1965, 117). Im Fall der tatsächlichen Bebauung wäre die betreffende Teilfläche infolge Entwidmung kein landwirtschaftliches Grundstück mehr und könnte deshalb grundsätzlich auch den Beteiligten zu 2) und zu 3) als Nichtlandwirte zugesprochen werden.

Allerdings kann der Grund für die Versagung der Genehmigung des Grundstückkaufvertrages dadurch im Ergebnis nicht ausgeräumt werden. Da die zu bebauende Teilfläche nur einen kleinen Teil des Kaufgegenstandes ausmacht, der ganz überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen besteht, bedarf der Kaufvertrag nach dem im Bereich des GrdstVG geltenden rechtlichen Grundstücksbegriff (BGHZ 49 145 = WM 1968, 299; BGH NJW-RR 1986, 310) wegen § 1 Abs. 3 GrdstVG hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nach wie vor der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung. Diese kann jedoch nicht erteilt werden, da die Beteiligten zu 2) und zu 3) Nichtlandwirte sind und ein aufstockungswürdiger erwerbsbereiter Landwirt bereitsteht. Da der einheitliche Genehmigungsantrag grundsätzlich aber nur als Gesamtheit beschieden werden kann, wäre deshalb die Genehmigung auch für den Fall der Bebauung der betreffenden kleinen Teilfläche insgesamt zu versagen (vgl. OLG Köln, AgrarR 1980, 284; Netz, a.a.O. Rn. 942, 943). Dies sehen die Beteiligten zu 2) und zu 3) ausweislich ihres Vorbringens auf Seite 9 ihres Schriftsatzes vom 14.04. 2016 offensichtlich selbst nicht anders. Da die Veräußerungsaufgabe demnach nicht geeignet wäre, den Versagungsgrund insgesamt auszuräumen, und diese somit ihren Zweck verfehlen würde, scheidet eine Genehmigung unter einer solchen Auflage aus.

29

Im Übrigen erachtet das Gericht die seitens der Beteiligten zu 2) und zu 3) geäußerte Bebauungsabsicht, die hier den alleinigen hinreichenden Grund für eine Veräußerungsaufgabe darstellen könnte, nach den Gesamtumständen nicht für glaubhaft.

30

Im Verwaltungsverfahren haben die Beteiligten zu 2) und zu 3) mit ihrem Schreiben vom 23.12.2015 im Einzelnen dargelegt, dass der Grundstückskauf der Kapitalanlage zum Zwecke der Existenzsicherung im Alter dient und die Flächen auch nach Ende des bestehenden Pachtvertrages über das Jahr 2024 hinaus dauerhaft verpachtet werden sollen. Von der Bebauung der betreffenden Teilfläche mit einem Eigenheim war dabei mit keinem Wort die Rede, obwohl den Beteiligten zu 2) und zu 3) nach ihrem Vorbringen im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 28.02.2017 bereits aufgrund der Luftbilder bewusst war,

31



dass die betreffende Teilfläche im unbeplanten und damit bebaubaren Innenbereich liegt. Den Bauvorbescheid vom 29.06.2016 haben die Beteiligten zu 2) und zu 3) erst am 22.04.2016 beantragt, nachdem das Verwaltungsverfahren bereits abgeschlossen und Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt war. Dabei lässt die Beantragung des Bauvorbescheides für sich genommen ohne Weiteres noch nicht darauf schließen, dass eine tatsächliche Bebauungsabsicht zugrunde lag. Dies kann auch allein den Zweck gehabt haben, die Ansicht der Beteiligten zu 2) und 3) zu stützen, dass die im Innenbereich gelegene Teilfläche Bauland sei und damit ihre Qualität als landwirtschaftliches Grundstück verloren habe. Erstmals im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 28.02.2017 haben die Beteiligten zu 2) und zu 3) eindeutig und ausdrücklich ihre Bebauungsabsicht geäußert. Nach den dargestellten Gesamtumständen ist nicht nachvollziehbar, dass eine solche Absicht zuvor bestanden hat. Maßgebend für die Rechtmäßigkeit der behördlichen Entscheidung ist jedoch die objektive Rechtslage im Zeitpunkt der Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (vgl. BGH NL-BZAR 2007, 98; BGH, NJW-RR 2006,1245; BGH NL-BzAR 1998, 363). Unabhängig davon erscheint es insgesamt aber auch nicht glaubhaft, dass die Beteiligten zu 2) und zu 3) nunmehr die ernsthafte und realisierbare Absicht haben, die im unbeplanten Innenbereich belegene Teilfläche binnen drei Jahren mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. So wollten sie dem im Verhandlungstermin vom 28.02.2017 geäußerten Vorschlag des Gerichts nicht nähertreten, mit der Agrargesellschaft K. darüber zu verhandeln, ob diese ihnen nur die bebaubare Teilfläche des Flurstücks 133 oder dieses Flurstück, das mit seiner Fläche von unter 2 ha nicht der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt, insgesamt überlässt, damit sie auch ohne Erwerb der übrigen landwirtschaftlichen Grundstücke ihre behauptete Bebauungsabsicht umsetzen können.

- 32 Zudem sind die Flächen insgesamt noch bis mindestens Februar 2024 an die Agrargesellschaft K. verpachtet. Inwiefern diese bereit ist, die bebaubare Teilfläche vorzeitig an die Beteiligten zu 2) und zu 3) herauszugeben oder ob hierüber zumindest bereits Gespräche und Verhandlungen geführt worden sind, ist in keiner Weise dargetan worden.
- 33 Im Ergebnis begegnen deshalb der Annahme durchgreifende Zweifel, dass die Beteiligten zu 2 und zu 3) tatsächlich die Absicht und die Möglichkeit haben, die betreffende Teilfläche innerhalb der nächsten drei Jahre mit einem Einfamilienhaus zu bebauen, um von Bayern nach K. zu ziehen. Vielmehr bleibt der Eindruck, dass es ihnen um den Erwerb der Gesamtheit der verkauften Grundstücke als wertbeständige Kapitalanlage geht.



- Da es sich bei den verkauften Grundstücken um landwirtschaftliche Grundstücke handelt und ein Versagungsgrund nach § 9 GrdstVG vorliegt, stand der Beteiligten zu 4) das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht aus § 4 Abs. 1 RSG zu. Nach dem im Bereich des Reichssiedlungsgesetzes geltenden wirtschaftlichen Grundstücksbegriff kommt eine Ausübung des Vorkaufsrechts auch dann in Betracht, wenn einzelne der verkauften Grundstücke die erforderliche Mindestgröße von 2 ha nicht erreichen, soweit alle Grundstücke als wirtschaftliche Einheit zusammengehören. Das ist der Fall, wenn sie - wie hier - dadurch zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst sind, dass sie zusammen einheitlich an dieselbe Agrargesellschaft verpachtet sind (BGH NJW-RR 1986, 310; BGH NJW 1997, 1073; Thüringisches OLG AgrarR 2001, 120; RdL 2015, 15; OLG des Landes Sachsen-Anhalt NL-BzAR 2007, 156; OLG Frankfurt, RdL 2007, 15). 34
- Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44 Abs. 1, 45 Abs. 1 LwVG. 35
- Danach sind die Gerichtskosten, nach billigem Ermessen zu verteilen. Nach diesem Maßstab haben die Beteiligten zu 2) und zu 3) die Gerichtskosten zu tragen, da ihr Interesse an dem Erwerb der Grundstücke im Vordergrund des Verfahrens stand. Zudem kam ihrer Rechtsverfolgung von vornherein keine hinreichende Erfolgsaussicht zu, da sie als Nichtlandwirte landwirtschaftliche Grundstücke gekauft haben. Dabei wäre aus den dargelegten Gründen die Genehmigung des Kaufvertrags selbst dann insgesamt zu versagen gewesen, wenn sie mit ihrer Auffassung durchgedrungen wären, dass die kleine im unbeplanten Innenbereich liegende Teilfläche kein landwirtschaftliches Grundstück sei. 36
- Ein Grund für die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten nach § 45 Abs. 1 LwVG ist nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass keiner der Beteiligten im gerichtlichen Verfahren rechtsanwaltlich vertreten war. 37
- Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf §§ 36 FamGKG, 76 Nr. 4, 47 GNotKG und berücksichtigt die Höhe des vertraglich vereinbarten Kaufpreises. 38