



Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport November 2017

OLG München, Beschluss vom 27.02.2017 – W XV 3/15 Lw

34308 Bad Emstal, 16. Dezember 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,

hohe Wellen schlägt das Verfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz um das Gestüt Isarland in Bayern. Der Käufer will trotz Niederlage vor dem OLG München noch nicht aufgeben.

Unter der Überschrift „Ein bayerischer Krimi“ von Sebastian Raviol und „Der Fall Gut Isarland“ wird dieses Verfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz in der Presse behandelt. So schreibt die „Süddeutsche Zeitung“:

„Das Oberlandesgericht hat das Gestüt dem Reiterhof-Besitzer W. zugesprochen. Die alten Eigentümer sehen sich als "Opfer eines Taschenspielertricks" und klagen vor dem Verfassungsgericht - von ARMIN GREUNE

Die Auseinandersetzung um das Gestüt Isarland ist zivilgerichtlich abgeschlossen: Nach dreijährigem Rechtsstreit hat das Oberlandesgericht München die Gebäude und 41 Hektar Grund W. zugesprochen. Er führt einen Reiterhof in Pe., der nach jahrelangem Streit mit der Stadt St. zwischen B. und dem Altenheim St. errichtet wurde. Die Besitzer von Isarland, A. und W. R. aus I., wollen sich nicht mit dem nun ergangenen Urteil abfinden und haben das Verfassungsgericht angerufen.

2011 hatte die Stadt München in Gut Isarland Pferde gezüchtet. Als das Anwesen zum Verkauf ausgeschrieben wurde, geisterten zunächst die unterschiedlichsten Nutzungskonzepte durch die Öffentlichkeit: Der Tierschutzbund wollte dort einen Gnadenhof einrichten, der Circus Krone eine Art Zoo; die Stadt St. ließ den Gedanken, das Gut selbst zu erwerben, schon früher fallen. Im dritten Anlauf fand sich dann in der Künstlerin A. und



dem Arzt R. Käufer, die 3,2 Millionen Euro für die Immobilie zahlten. Doch die BBV-Landsiedlung GmbH, eine Tochter des Bauernverbands, erhob gegen den Verkauf Einspruch: Sie berief sich auf das Reichssiedlungsgesetz, das Bauern ein Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Grundstücke einräumt. Mit dem Pferdehofinhaber W. und der Vinzenzmurr-Chefin E. B., die in W. ein im großtechnischen Maßstab bewirtschaftetes Gut unterhält, führte der BBV zwei als Landwirte eingestufte Kaufkandidaten für Isarland an. Gegen einen entsprechenden Bescheid des St. Landratsamts hatten die R.s Klage eingelegt, die nun in letzter Instanz abgelehnt wurde

Im Endeffekt lief der Rechtsstreit auf die Frage hinaus, welcher Prozessgegner eher als Landwirt einzustufen sei. W. R. verwies auf Kurse, die er nach dem Kauf ablegte und auf eine reguläre Betriebsnummer. "Ich komme aus einer Landwirtschaft, meine Frau hat früher ein Gestüt betrieben", sagt er. Sein Betriebskonzept für Isarland umfasst Pferdehaltung und -zucht, einen Gnadenhof, therapeutische Reitangebote sowie Ateliers und Ausstellungsräume für Kunst. "Ich sehe das Gut nicht als Immobilienmakler, wir wollten es der Bevölkerung zurückgeben," sagt R. Er sehe sich nun als Opfer eines "Taschenspielertricks": W., BBV und Landratsamt hätten jahrelang argumentiert, der Betrieb erfülle als Pferdepension die Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht. Als nun R.s Anwalt mit einer Entscheidung des Stuttgarter Oberlandesgerichts darlegte, dass Pferdepension als Dienstleistung und nicht als Urproduktion zu werten sei, "macht Herr W. am Tag der letzten Gerichtsverhandlung die Metamorphose zum Rinderzüchter durch", sagt R.. Die Gegenseite verwies auf ein Wagyu-Rind und neun Angus-Rinder, die W. 2015/2016 angeschafft habe.

Er habe "seit dem Jahr 2000 immer wieder Rinder und Schafe gehalten", sagt hingegen W. "Die Pferdehaltung ist aber nicht der ausschlaggebende Punkt, ich bin Landwirt und das ist mir zwei Mal gerichtlich bestätigt worden." R. beargwöhnt, dass W. aufgrund fehlender eigener finanzieller Mittel nur als Strohmann anderer Investoren fungiere. "Es gibt definitiv keine Zusammenarbeit, ich brauch' den ganzen Betrieb", entgegnet W. Er will sein Eigentum nun so bald wie möglich nutzen und hofft auf "eine geordnete, ruhige Übergabe". R. aber sieht im letzten Schachzug der Prozessgegner "eine grobe Verletzung des rechtlichen Gehörs" und zitiert den Dalai Lama: "Wer auf Täuschungen setzt, mag kurzfristig beachtliche Ergebnisse erzielen, doch am Ende werden diese keinen Bestand haben."

Dieses Verfahren, bei dem ich kurzzeitig mitwirken durfte, hat die sich aus der letzten Zeit ergebende Rechtsprechung zum Inhalt. Insofern ist eine Lektüre dieses Beschlusses unumgänglich. Eine Veröffentlichung dieses Beschlusses hat meines Wissens bisher nicht stattgefunden.



I. Zu den Leitsätzen:

1. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zielen in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab. 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. Eine ungesunde Bodenverteilung liegt in der Regel dann vor, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert wird, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötigt sowie bereit und in der Lage ist, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (Rn. 52).
2. Für die Beurteilung der Frage, ob es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrdstVG handelt, gilt in Bayern der wirtschaftliche Grundstücksbegriff (siehe zur neueren Genehmigungsfreigrenze in Bayern: Netz, Praxiscommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz, 8. Auflage, Rn 1192). Entscheidend ist danach nicht die Eintragung im Grundbuch, sondern ob die verkauften Bodenflächen nach der Verkehrsauffassung eine wirtschaftliche Einheit bilden (Rn. 55).
3. Bei einem Käufer handelt es sich nicht um einen Landwirt im Sinne des GrdstVG und er befindet sich auch nicht auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt (Rn. 59), wenn er zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts keine konkreten und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft getroffen hat. Der Zeitpunkt, zu dem diese Voraussetzungen vorliegen müssen, ist der in § 6 Abs. 3 GrdstVG (richtig hätte es heißen müssen: § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG) festgelegte Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts. Liegen diese Voraussetzungen zu diesem Zeitpunkt nicht vor, muss der Käufer als Nichtlandwirt eingestuft werden (Rn. 61 bis 71).
4. Grundsätzlich ist jeder landwirtschaftliche Betrieb aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig. Jeder Schritt auf dem Weg zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Eigenland und Pachtland stellt eine strukturelle Verbesserung dar und dient damit der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebes, was wiederum einen Aufstockungsbedarf begründet (Rn. 73).



II. Anregungen und Kritik am Beschluss des OLG München

Grundsätzlich hat sich das OLG München in seinem Beschluss an die geltende Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte gehalten. Dennoch sind meines Erachtens einige wichtige Regelungen des GrdstVG nicht behandelt worden. Auch ergibt sich für mich aus diesem Verfahren die Einsicht, dass die Angaben der Käufer bezüglich ihrer Landwirtschaftseigenschaft und auch die Angaben der kaufinteressierten Landwirte bezüglich ihres dringenden Aufstockungsbedarfs einer genaueren und gründlicheren Überprüfung bedürfen. M.E. sollte sich das OLG nicht „auf die ausführlichen und im Wesentlichen zutreffenden Gründe des Beschlusses des Amtsgerichts verlassen. Denn bei einem Richterverhältnis von 2 : 1 (zwei ehrenamtliche Richter entstammen der Landwirtschaft und ein hauptamtlicher Richter) ist eine Bevorzugung der Landwirte nicht auszuschließen (siehe Randnummer (Rn.) 51 des OLG-Beschlusses).

Die Tatbestandserläuterungen zur ungesunden Bodenverteilung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entsprechen der ständigen Rechtsprechung des BGH (Rn. 52).

Ebenfalls sind die Ausführungen zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach § 4 RSG bezüglich

- ✓ der Genehmigungsfreiheit im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrdstVG,
- ✓ der Mindestgröße zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in Bayern von 2 ha,
- ✓ des wirtschaftlichen Grundstücksbegriffs und
- ✓ und der Frage nach dem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des GrdstVG nicht zu beanstanden (Rn. 53 bis 57).

Zuzustimmen ist dem OLG München, dass es sich bei dem Käufer nicht um einen Landwirt im Sinne des GrdstVG handelt und er sich auch nicht auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt befand (Rn. 59), **da es die Gleichstellung des Nichtlandwirts mit einem (Neben- oder Haupterwerbs-) Landwirt erfordert, dass der Nichtlandwirt zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft getroffen hat.** Der Zeitpunkt, zu dem diese Voraussetzungen vorliegen müssen, ist der *in § 6 Abs. 3 GrdstVG* (richtig hätte es heißen müssen: § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG) festgelegte Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts. Da die Voraussetzungen des Käufers zu diesem Zeitpunkt nicht vorlagen, musste der Käufer als Nichtlandwirt eingestuft werden (Rn. 61 bis 71). Für die Beurteilung der Frage, ob der Erwerbsinteressent ein Landwirt mit Aufstockungs-



bedarf ist, ist - anders als für die Beurteilung der Frage, ob der Käufer als Landwirt einzuordnen ist - der maßgebliche Zeitpunkt der Schluss der mündlichen Verhandlung der letzten Tatsacheninstanz und nicht der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (Rn. 72).

M.E. ist es fraglich und keinesfalls überzeugend, dass es sich bei dem kaufinteressierten Landwirt um einen Landwirt im Sinne des GrdstVG handelt. Wäre das der Fall, läge keine ungesunde Bodenverteilung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vor und das Vorkaufsrecht wäre zu Unrecht ausgeübt worden.

Das OLG bezieht sich für seine Feststellung, dass der Erwerbsinteressent ein Landwirt ist, unterstützende auf die Feststellungen des Amtsgerichts, mit der o.a. möglichen landwirtsbevorzugenden Entscheidung. Auch ist zu bemängeln, dass das OLG in den meisten Fällen immer nur überzeugt von der Planung des Kaufinteressenten ist, ohne eigene Nachprüfungen vorzunehmen.

Das OLG begründet das dringende Aufstockungsbedürfnis wie folgt:

- a) Der Kaufinteressent betreibt auf in seinem Eigentum stehenden und hinzugepachteten Flächen Landwirtschaft. Er ist ein leistungsfähiger Haupterwerbslandwirt, der als Vollerwerbslandwirt Unternehmer i.S.d. § 1 Abs. 1 ALG ist
- b) Gleichzeitig stellt das OLG einschränkend fest, dass der Erwerbsinteressent zwar kein gelernter Landwirt ist, sondern zunächst eine Bankausbildung durchlaufen hat.
- c) Seit 19 Jahren baut er auf eigenen Flächen und auf bisher gepachteten Flächen Getreide, Hafer und Grundfutter an.
- d) Er betreibt mit der S. GmbH & Co KG in Pe. auf eigenem Grund eine Pferdepension, die bei ihm eingestellten Pferde versorgt er überwiegend mit selbst angebautem Futter.
- e) Bis zum Jahr 2006 hat er auch Pferde gezüchtet.
- f) Im Jahr 2006 hat er insgesamt 80 bis 90 Lämmer und Muttertiere gehalten, die teilweise geschlachtet, teilweise weiter zur Zucht verwendet wurden.
- g) In den Jahren 2015 und 2016 hat er neun Anguskühe sowie ein Wagyu-Rind erworben.
- h) Zudem hat er in der Vergangenheit auf ca. 80 Hektar landwirtschaftliche Erzeugnisse angebaut.

Aus diesen aneinandergereihten verschiedenen landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf eine konstante Landwirtschaft den Schluss zu ziehen, dass es sich bei ihm eindeutig um einen Haupterwerbslandwirt handelt, wirft Fragen auf.



Kaufinteressierter Landwirt Ist nach den vorliegenden Unterlagen der Erwerbsinteressenten selbst, der mit der S. GmbH & Co.KG eine Pferdepenion betreibt und auf den streitgegenständlichen Grundstücken ebenfalls Pferde einstellen will. Hierbei stellt sich die Frage, bei wem es sich denn um den Landwirt handelt. Sollte es sich hierbei um die GmbH und Co KG handeln, hätte das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden dürfen, weil diese nicht im Verfahren eingeführt worden ist. Dass der Erwerbsinteressent selbst Landwirt ist, wäre zu prüfen gewesen. Insoweit ist die Feststellung des OLG, dass die Pferdepenion nicht das einzige Betätigungsfeld des Erwerbsinteressenten ist und es deshalb weder darauf ankommt, in welcher Rechtsform er diese aus haftungsrechtlichen Gründen betreibt bzw. ob er die bereits in seinem Eigentum stehenden Grundstücke in die S. GmbH & Co. KG eingebracht hat, zu prüfen gewesen, um festzustellen, ob der Kaufinteressent überhaupt Landwirt im Sinne des GrdstVG ist oder ob die Landwirts-eigenschaft vielleicht nur bei der GmbH & Co.KG gegeben ist.

Undurchsichtig ist auch die Frage, weshalb dem Kaufinteressenten die Flächen gekündigt worden sind und weshalb er sich nicht rechtzeitig um Flächenersatz gekümmert hat. Die Frage, was gewesen wäre, wenn das Gut Isarland zu diesem Zeitpunkt nicht verkauft worden wäre, steht im Raum. Vermutlich hätte der Betrieb dann aufgeben müssen, weil der Kaufinteressent nicht in der Lage gewesen ist, seinen Betrieb leistungsfähig zu erhalten.

Ob die Bank tatsächlich, wie behauptet, eine Finanzierungszusage abgegeben hat, scheint ebenfalls nicht geprüft worden zu sein, da die Bank diese Zusage dem Kaufinteressenten gegenüber nochmals **mündlich** bestätigt hat. Inwieweit sich das OLG glaubhaft und nachvollziehbar versichert hat, ist dem Beschluss nicht zu entnehmen. Dass das OLG keine Zweifel an der Glaubwürdigkeit des Erwerbsinteressenten hat, ist m.E. auch nicht ausreichend.

Ohne Beantwortung bleibt für mich auch die Frage, warum die weitere Kaufinteressentin, die Gutsverwaltung E. B., in diesem Verfahren keine Rolle mehr gespielt hat.

Abschließend verneint das OLG die Möglichkeit einer Genehmigung unter einer Verpachtungsaufgabe gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG. Diese Auffassung entspricht der ständigen Rechtsprechung. Eine Verpachtungsaufgabe kommt im Falle des Versagungsgrundes der ungesunden Bodenverteilung nur in Betracht, wenn dadurch eine absehbare Übergangszeit bis zum bevorstehenden Wegfall des Versagungsgrundes überbrückt werden kann und ein kaufinteressierter leistungsfähiger Landwirt dringend am Erwerb der streitgegenständlichen Fläche interessiert ist.



Anders sieht es aus, wenn das Gericht die Weiterveräußerungsaufgabe nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG geprüft hätte. Steht nämlich der Genehmigung einer Grundstücksveräußerung der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden auf Dauer entgegen, so kann dieser nur durch eine Veräußerungsaufgabe im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG, nicht aber durch eine Verpachtungsaufgabe ausgeräumt werden.

Materiell rechtlich über § 9 Abs. 5 GrdstVG und formell rechtlich über § 12 GrdstVG sind die Vorschriften des § 9 Abs. 1 GrdstVG und des § 4 RSG miteinander verknüpft. Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach dem RSG ausgeübt werden kann, so darf, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, die Genehmigung wegen ungesunder Bodenverteilung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, falls es sich um die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handelt (§ 9 Abs. 5 GrdstVG). Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich nach den tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts, um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer Hofstelle und umliegenden Flächen, die für die Landwirtschaft genutzt wurden (Rn. 56). § 9 Abs. 5 GrdstVG ist also anzuwenden, wenn die Voraussetzungen für das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht vorliegen würden. Auf der anderen Seite wird diese Anwendung aber dadurch eingeschränkt, dass das Vorkaufsrecht im vorliegenden Falle ausgeübt wird und nicht, wie es in § 9 Abs. 5 GrdstVG heißt: „wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird“.

Dennoch sollte davon ausgegangen werden, dass im Falle der Veräußerung eines gesamten landwirtschaftlichen Betriebes, auch wenn der Genehmigungsbehörde bei der Entscheidung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG kein Ermessen zusteht (Rn. 60), ein Entscheidungsauswahlermessen gegeben werden kann bezüglich der Frage, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll oder ob die Möglichkeit einer Genehmigung mit einer Weiterveräußerungsaufgabe gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG besteht.

Es grüßt Sie mit dem Versprechen über den Ausgang dieses Verfahrens zu berichten

Joachim Netz



Grundstückverkehrsgesetz - Rechtsprechungsreport November 2017

OLG München, Beschluss vom 27.02.2017 – W XV 3/15 Lw

Tenor:

- I. Die sofortige Beschwerde des Beschwerdeführers gegen Ziffer 1. des Beschlusses des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgerichts – M. vom 28.10.2015 (Az.: 491 XV 10/13) wird zurückgewiesen.
- II. Der Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgerichts – M. wird in Ziffer II. dahingehend abgeändert, dass die außergerichtlichen Kosten der weiteren Beteiligten in der 1. Instanz nicht erstattet werden. Der Beschwerdeführer trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens und die außergerichtlichen Kosten des Antragsgegners und der Weiteren Beteiligten im Beschwerdeverfahren.
- III. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

- 1 Der Käufer und Beschwerdeführer wendet sich mit seiner Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgerichts M. (künftig Amtsgericht) vom 28.10.2015. In diesem Beschluss wird die Entscheidung der Genehmigungsbehörde vom 02.09.2013 bestätigt, mit dem eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgeschäft versagt wurde.
- 2 Die Landeshauptstadt München ist Eigentümerin des 420,882 m² großen landwirtschaftlichen Grundstücks mit den Flur-Nr. 236, 238, 247, 265 und 267/4 der Gemarkung Pe. sowie noch zu vermessender Teilflächen aus Fl.-Nr. 240 und Fl.-Nr. 260 und Fl.-Nr. 276 Gemarkung Pe. inklusive Gebäuden (Lagerhaus, Gestütshauptgebäude mit Büro- und Wirtschaftstrakt, Wohnungen und Stallungen, offene Maschinenhalle, Scheune, Garagenhalle, Wohnhaus mit Nebengebäude) und etwa vorhandenen, im Eigentum der Landeshauptstadt München stehenden Zubehörs.
- 3 Mit notarieller Urkunde Nr. 1163/B/2013/SM des Notars Dr. B. vom 24.05.2013 schloss die Landeshauptstadt München mit dem Beschwerdeführer einen Kaufvertrag über das oben bezeichnete Grundstück. Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wurde in Nummer 4 des Kaufvertrages verzichtet. Unter Ziffer 1 des notariellen Vertrags findet sich folgende Bestimmung:



„ ...1. Grundbuchstand

- a) Laut Grundbuch des Amtsgerichts St. für Pe. Blatt 1123 ist die Landeshauptstadt München Eigentümerin der dort vorgetragenen und in der Gemarkung Pe. gelegenen Grundstücke Flst. 236 H., Gebäude und Freifläche zu 3.338 qm
Flst. 238 Flur H., Landwirtschaftsfläche zu 2.094 qm
Flst. 240 Flur H., Landwirtschaftsfläche
Forstfläche zu 101.705 qm
Flst. 247 H. 1a, 1b, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 146.407 qm
Flst. 260 Flur H., Landwirtschaftsfläche zu 168.683 qm
Flst. 276 Flur H. (Gewässer III. Ordnung),
Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche,
Waldfläche, Wasserfläche zu 70,248 qm,

Unter 12.4 findet sich im ersten und zweiten Absatz die folgende Bestimmung:

„.... Sofern die Vertragsflächen oder die darauf errichteten und heute bestehenden Bauwerke höherwertig genutzt werden oder entsprechend der Ziffer 12.2. Buchstabe b) höherwertig genutzt werden könnten als bei Vertragsabschluss angenommen, hat die Stadt ebenfalls das Recht, die Vertragsflächen neu bewerten zu lassen. Heute gehen die Vertragsteile von folgender Nutzung aus:

Landwirtschaftliche Nutzung mit den dazu gehörigen Wohn- und Nebengebäuden, Pferdezucht, Pferdehaltung und Tierhaltung, Nutzung als Tierarztpraxis. Darüber hinaus sind Nutzungen für künstlerische, kulturelle oder Kunsthandelszwecke, Nutzung als Ausstellungshalle und/oder Galerie sowie Nutzungen für Bürozwwecke, im Zusammenhang mit den vorstehend aufgeführten Nutzungsarten zulässig, wenn diese Nutzungen im Wesentlichen nicht kommerzieller Art sind und im Verhältnis zum vorhandenen Gesamtgebäudebestand in einem untergeordneten Verhältnis stehen. Die Umnutzung des Getreidespeichers (Gebäudennummer 4 in Anlage 5) ist in jeden Fall als untergeordnet zu betrachten...."

Wegen der Einzelheiten des Kaufvertrages wird auf die Urkunde des Notar Dr. B. vom 24.05.2013 (Anlage zur beigezogenen Akte des Antragsgegners) Bezug genommen. 4

Mit Schreiben vom 24.05.2013, eingegangen am 05.06.2013, beantragte der Notar Dr. B. bei der Genehmigungsbehörde die Erteilung der Genehmigung nach § 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG). 5



- 6 Mit Zwischenbescheid vorn 26.06.2013 verlängerte die Genehmigungsbehörde die Frist zur Stellungnahme bis zum 05.08.2013. Der Bescheid wurde dem Beschwerdeführer am 27.06.2013 und der Landeshauptstadt München am 28.06.2013 mit Postzustellungsurkunde zugestellt. Mit Zwischenbescheid vom 26.07.2013 verlängerte die Genehmigungsbehörde die Frist erneut bis zum 05.09.2013. Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer und der Landeshauptstadt München jeweils am 30.07.2013 zugestellt.
- 7 Mit Schriftsatz vom 19.08.2013 teilte der Beschwerdeführer der Genehmigungsbehörde mit, dass die vom Bayerischen Bauernverband mittlerweile genannten erwerbswilligen und erwerbsfähigen Landwirte nach seinen Erkenntnissen nicht aufstockungsbedürftig seien. Er beabsichtige mit seiner Ehefrau auf den Grundstücken das Projekt einer Verbindung von Kunst, Natur und Tier zu verwirklichen und dabei geistige Werte in den Vordergrund zu stellen, in einer Gesellschaft die primär auf materielle Werte ausgerichtet sei. Es solle dort ein Museum für Gegenwartskunst entstehen und Kunstausstellungen stattfinden, die die Natur miteinbeziehen. Dies habe er auch wirtschaftlich prüfen lassen. Zielsetzung sei die soziale Aufgabe, mit der die Tradition der Pferdehaltung fortgesetzt werde, unter anderen mit dem Angebot eines „therapeutischen Reitens“. Dieses Konzept für den landwirtschaftlichen Betrieb habe er dem Kommunalreferat der Stadt München im Gebot vorgestellt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb sei auf den verkauften Grundstücken unter wirtschaftlichen, gewinnorientierten und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu führen.
- 8 Mit Schreiben vom 27.08.2013 und 29.08.2013 erklärte das Siedlungsunternehmen der Genehmigungsbehörde, dass sie ihr Vorkaufsrecht nach § 4 Reichsiedlungsgesetz über die o.g. verkauften Grundstücke ausübe. Sie führte zur Begründung an, dass der Beschwerdeführer kein Landwirt sei und die Landwirte W. und die Gutsverwaltung E. B. die veräußerten Flächen zur Absicherung der Existenz und Erweiterung ihrer landwirtschaftlichen Betriebe benötigen würden. Hinsichtlich der ausführlichen Gründe wird auf die Schreiben vom 27.08.2013 und vom 29.08.2013 verwiesen.
- 9 Mit Bescheid vom 02.09.2013 teilte die Genehmigungsbehörde der Landeshauptstadt München und dem Käufer mit, dass das Siedlungsunternehmen rechtzeitig vor Fristablauf ihr Vorkaufsrecht nach Maßgabe des § 4 Reichsiedlungsgesetz ausgeübt habe und dadurch in den Kaufvertrag vom 24.05.2013 des Notars Dr. B. eingetreten sei. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass die erforderliche Genehmigung zu der vorgenommenen Veräußerung nach § 9 GrdstVG zu versagen gewesen wäre, weil sie eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet hätte. Hinsichtlich der Gründe wird auf den Inhalt des Schreibens der Genehmigungsbehörde Bezug genommen. Der Bescheid wurde dem Beschwerdeführer und der Landeshauptstadt München jeweils am 03.09.2013 mittels Postzustellungsurkunde zugestellt.



Mit Schriftsatz vom 05.09.2013, eingegangen am selben Tag beim Amtsgericht, beantragte der Beschwerdeführer die Entscheidung gemäß § 22 GrdstVG durch das zuständige Gericht. Mit Schriftsatz vom 09.09.2013 präziserte der Beschwerdeführer seine Ausführungen vom 05.09.2013 und beantragte festzustellen, dass die Genehmigung mit Fristablauf eingetreten sei bzw. hilfsweise die Genehmigung oder hilfsweise die Genehmigung unter Auflagen oder Bedingungen zu erteilen sei. Hinsichtlich der Begründung wird auf die Schriftsätze vom 05.09.2013, vom 09.09.2013 und die weiteren Schriftsätze vom 08.05.2014, 03.06.2014, 24.06.2014, 19.02.2015, 04.05.2015 und 03.07.2015 Bezug genommen. 10

Mit Schriftsatz vom 17.09.2014 eingegangen am gleichen Tag, hat die Landeshauptstadt München durch ihre Prozessbevollmächtigten ebenfalls eine gerichtliche Entscheidung gemäß § 10 RSG iVrn § 22 GrdstVG analog sowie gemäß § 22 GrdstVG beantragt. Das Siedlungsunternehmen ist dem Antrag der Antragsteller entgegengetreten. 11

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 28.10.2015 die Anträge des Beschwerdeführers und der Landeshauptstadt München im Wesentlichen aus folgenden Gründen zurückgewiesen: 12

Die Entscheidung der Genehmigungsbehörde sei rechtmäßig, weil die Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks an den Beschwerdeführer eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens beinhalte, da sie Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche. Das GrdstVG sei auf das Veräußerungsgeschäft anwendbar, weil das landwirtschaftlich genutzte Grundstück eine Größe von mehr als zwei Hektar habe. Es handele sich auch um ein landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grundstück; dies ergebe sich bereits aus der Eintragung im Grundbuch. Der Beschwerdeführer sei weder Haupt- noch Nebenerwerbslandwirt. Zudem befinde er sich auch nicht auf dem Weg zu einem solchen. Ein tragfähiges Betriebskonzept für die künftige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb habe er bis zum maßgeblichen Zeitpunkt am 03.09.2013 nicht vorgelegt. Ein vom Erwerber verfolgter nichtlandwirtschaftlicher Zweck, der der Umsetzung einer staatlich befürworteten und nach den agrarpolitischen Berichten der Bundesregierung förderungsfähigen Maßnahme diene, sowie allgemeine volkswirtschaftliche Belange im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG seien nicht gegeben. Bei dem Erwerbsinteressenten W. handele es sich um einen erwerbswilligen und erwerbsfähigen Landwirt mit einem dringenden Aufstockungsbedarf. Hinsichtlich der ausführlichen Gründe wird auf den Beschluss des Amtsgerichts vom 28.10.2015 verwiesen. Der Beschluss wurde den Antragstellern jeweils mit Rechtsmittelbelehrung am 02.11.2015 zugestellt. 13

Mit Schriftsatz vom 11.11.2015 hat der Beschwerdeführer beim Amtsgericht, eingegangen am selben Tag, gegen den Beschluss vom 28.10.2015 sofortige Beschwerde eingelegt. 14



- 15 Das Amtsgericht legte die Beschwerde am 11.11.2015 dem Oberlandesgericht München zur Entscheidung vor. Am 16.11.2015 wurden die Akten an das Amtsgericht zur Durchführung des Abhilfeverfahrens zurückgeleitet.
- 16 Im Wesentlichen trug der Beschwerdeführer folgendes zur Begründung seiner Beschwerde vor:
- 17 Es bestehe für die verkauften Grundstücke insgesamt kein Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG. Das streitgegenständliche Flurstück 236 sei mit einem fremdvermieteten separaten Wohngebäude bebaut, das nie Bestandteil der Gestütsanlage gewesen und vom Verpächter nicht zur Förderung der Pferdezucht genutzt worden sei. Sofern ein Grundstück nicht der Genehmigungspflicht unterliege und dieses mit den anderen eine wirtschaftliche Einheit bilden würde, entfalte die Genehmigungspflicht für den gesamten Verkauf.
- 18 Die Entscheidung des Amtsgerichts sei schon deshalb rechtsfehlerhaft, weil es die Ermessensausübung durch das Landratsamt nicht nachgeprüft habe. Bereits das Landratsamt habe seinen Ermessensspielraum verkannt, indem es die Ziele des Reichssiedlungsgesetzes bei der Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht beachtet habe.
- 19 Außerdem diene die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Erwerbsinteressenten nicht der Verbesserung der Agrarstruktur. Die Voraussetzungen des § 9 GrdstVG lägen nicht vor.
- 20 Der Beschwerdeführer sei zudem auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Landwirt im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Er sei nur noch mit einem 1/3 seiner Arbeitskraft als Augenarzt tätig. Er habe ein ernsthaftes Interesse an der Landwirtschaft und bewirtschafte die streitgegenständlichen Flächen selbständig. Zudem beziehe er entsprechende Fördermittel und bilde sich fortlaufend und intensiv fort. Er sei u.a. Mitglied der Berufsgenossenschaft, Mitglied im Reit- und Fahrverband sowie im Maschinenring. Auch seine erwachsenen Kinder hätten eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert. Mittlerweile führe er auf den streitgegenständlichen Grundstücken einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb.
- 21 Zudem habe er auch ein landwirtschaftliches Betriebskonzept für das gekaufte Grundstück, auch wenn er dies zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht vorgelegt habe. Die künstlerischen Ambitionen für die Nutzung der streitgegenständlichen Grundstücke seien nur untergeordnet, weil die verwaltungsrechtlichen Vorgaben eine andere Nutzung als das Einstellen von Pferden nicht zuließen. Auch der Getreidespeicher könne nicht für die Einstellung der Pferde genutzt werden, so dass die dort eingerichtete Galerie gerade dem agrarpolitisch gewünschten Ziel



der Erhaltung der „landwirtschaftlichen“ Gebäudesubstanz diene. Das kulturelle und pädagogische Konzept des Beschwerdeführers entspreche im Übrigen auch den agrarpolitischen Zielen der Bundesregierung, da dieses darauf ausgerichtet sei, vitale ländliche Räume mit wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Entwicklungszielen zu schaffen.

Außerdem sei der Erwerbsinteressent W. kein Landwirt, denn er unterhalte auf den von ihm bewirtschafteten Grundstücken in Pö., und vorher auch in Pe. nur eine Pferdepension. Außerdem habe der Erwerbsinteressent W. überhaupt kein eigenes Erwerbsinteresse. Denn er habe einen Großteil seiner Eigentums- und Pachtflächen der S. GmbH & Co. KG überlassen. Diese führe er zumindest teilweise in Form einer Personengesellschaft, der S. GmbH & Co. KG. Berufsgenossenschaftlich sei dieser Betrieb nicht als landwirtschaftlicher Betrieb, sondern als Gewerbebetrieb eingeordnet worden. Als Unternehmensgegenstand für die S. GmbH & Co. KG sei ein Gutsbetrieb mit Tier- und Viehhaltung, Erzeugung und Verkauf von Futtermitteln und Einstreu in das Handelsregister eingetragen. Nach der Kündigung der Pachtverträge für Pö. habe der Erwerbsinteressent die dort eingestellten Pferde auf der Reitanlage Gut S. in Pe. eingestellt. Für die Pferde stünden dort insgesamt weniger als 14 Hektar Flächen zur Verfügung. Hiervon seien ca. 7-8 Hektar Koppelfläche, die für den Futteranbau nicht geeignet seien. Der Erwerbsinteressent erziele seine Einnahmen überwiegend aus dem Betrieb der Pferdepension, die er nach den Feststellungen des Amtsgerichts als Hi-Tech-Betrieb mit Millionenumsätzen betreibe. Auch wenn er auf seinen eigenen Flächen teilweise Futter anbaue, sei sein Betrieb nicht durch landwirtschaftliche Urproduktion, sondern gewerblich geprägt. Die Flächenbewirtschaftung sei nur untergeordnet. Im Übrigen verfüge der Erwerbsinteressent über ausreichende Mittel, um das Futter für die Pensionspferde zu kaufen, er müsse und könne es auch nicht auf eigenen Flächen erwirtschaften. Für die von ihm eingestellten, ca. 100 hochwertigen Turnierpferde müsse er je Pferd ca. 1 Hektar Fläche als Futtergrundlage bewirtschaften.

22

Es sei auch kein Nachweis dafür erbracht worden, dass der Erwerbsinteressent mit den hinzugepachteten Flächen insgesamt ca. 80 Hektar für den Futteranbau bewirtschaftet habe. Mittlerweile würden ihm nur noch 14 Hektar zur Verfügung stehen und auch unter Berücksichtigung der streitgegenständlichen Grundstücke in Zukunft insgesamt nur 36 Hektar. Er benötige jedoch mindestens 60 Hektar zusätzliche Fläche für die Futterproduktion. Für eine rentable Produktion benötige man im Übrigen Flächen in einer Größe von mindestens 300 Hektar.

23

Das Betreiben einer Pferdepension fördere grundsätzlich keine agrarpolitischen Ziele. Der Erwerbsinteressent erwirtschaftete damit keinen Beitrag zur Bevölkerungsernährung. Diese Auffassung teile auch die höchstrichterliche Rechtsprechung zu § 146 BBauG (BVerwG, Urteil vom 19.04.1985 - 4 C 54, 81 NVwZ 1986, 200). Diese Norm sei insoweit zur Auslegung von § 1 Abs.

24



2 GrdstVG heranzuziehen. Landwirtschaft sei danach allein auf die Gewinnung landwirtschaftlicher Erzeugnisse gerichtet und insoweit stelle die Pensionspferdehaltung nur eine Dienstleistung, allenfalls eine Nebenleistung dar. Zwar sei vom Bundesgesetzgeber in die Norm des § 201 BauGB bewusst auch die Pensionstierhaltung auf eigener Futtergrundlage mit einbezogen worden. Allein maßgeblich sei jedoch die ältere Auslegung zu § 146 BBauGB, denn § 1 Abs. 2 GrdstVG sei vom Gesetzgeber nicht geändert worden. Der Auffassung, dass Pensionstierhaltung keine Landwirtschaft sei, habe sich auch das Oberlandesgericht Stuttgart in den Beschlüssen vom 26.05.2008 - 101 W 6/07 und vom 29.03.2011 - 101 W 4/10 angeschlossen.

- 25 Zudem komme es auch nicht darauf an, ob die landwirtschaftliche Betätigung des Erwerbsinteressenten W. der Verbesserung der Agrarstruktur diene. Entscheidend sei vielmehr, ob der Flächenerwerb durch den Beschwerdeführer Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche. Das Amtsgericht hätte sich aus diesem Grund auch mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob der Erwerb der Grundstücke für den erwerbsinteressierten Landwirt W. wirtschaftlich sinnvoll sei, damit dieser auch vor Fehlinvestitionen geschützt werde.
- 26 Außerdem habe das Amtsgericht nicht beachtet, dass der erwerbsinteressierte Landwirt W. den Verlust seiner Pachtflächen hätte verhindern können. Aus diesem Grund sei er auch nicht aufstockungsbedürftig.
- 27 Der Erwerbsinteressent sei auch nicht leistungsfähig, denn er habe in den Jahren 2013 bis 2014 in mindestens fünf Fällen wiederholt Rechnungen nur in Teilbeträgen oder erst nach mehrfachen Mahnungen einschließlich gerichtlicher Maßnahmen bezahlt. Die in der Sitzung des Oberlandesgerichts München von dem Siedlungsunternehmen vorgelegte Finanzierungszusage der Raiffeisenbank G. für ein Volumen von 4 Millionen Euro belege nicht, dass zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts die Leistungsfähigkeit des Erwerbsinteressenten gegeben sei. Zudem sei eine völlige Fremdfinanzierung wirtschaftlich nicht sinnvoll und auch nicht zulässig, denn die Finanzierungskosten könnten nicht aus dem Betrieb W. erwirtschaftet werden. Der Gebäudebestand des Gestüts Isarland sei stark renovierungsbedürftig. Für eine Sanierung müsse mindestens ein Betrag von 600.000,- Euro aufgewendet werden. Es bleibe unklar, wie der Erwerbsinteressent die Kosten dafür aufbringen wolle.
- 28 Darüber hinaus habe es das Amtsgericht unterlassen zu prüfen, ob eine Auflage, die erworbenen Grünlandflächen zu verpachten, nicht das mildere Mittel gegenüber der Verweigerung der Genehmigung gewesen wäre. Hier wäre insbesondere eine bedingte Verpachtungs- oder Weiterveräußerungsaufgabe für den Beschwerdeführer in Betracht gekommen.



Im Übrigen sei die Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof zuzulassen, da zahlreiche Rechtsfragen, die für den streitgegenständlichen Fall entscheidend seien, vom Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden wurden und die Bestätigung des amtsgerichtlichen Beschlusses zu einer Divergenz mit der Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart, Beschluss vom 29. März 2011 - 101 W 4/10 - führe. 29

Zudem sei die Kostenentscheidung des Amtsgerichts verfehlt, da die Anordnung der Erstattung der außergerichtlichen Kosten durch die Beschwerdeführer mit den gesetzlichen Vorgaben nicht vereinbar sei. Denn die Beschwerdeführer hätten weder eine offensichtlich begründete Verpflichtung nicht erfüllt und dadurch ein gerichtliches Verfahren erzwungen noch offensichtlich unbegründete Anträge gestellt oder noch Aufklärung durch das Gericht darauf beharrt oder im Verfahren bewusst wahrheitswidrige Angaben gemacht und eine gütliche Einigung ohne vernünftigen Grund verhindert. 30

Der Beschwerdeführer beantragt, 31

- I. der notarielle Kaufvertrag vom 24.05.2013 - Ur.Nr. 1163/13 2013/SM des Notars Dr. B., wird unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts vom 28.10.2015, Az. 491 XV 10113, sowie des Bescheids der Genehmigungsbehörde vom 02.09.2016, Az. 411TL, nach dem GrdstVG genehmigt.
- II. Es wird festgestellt, dass das Vorkaufsrecht durch die Erklärung des Siedlungsunternehmens vom 29.08.2013 nicht wirksam ausgeübt wurde.
- III. Hilfsweise für den Fall, dass dem Antrag zu 1) nicht stattgegeben wird: Der Kaufvertrag vom 24.05.2013 - UrNr. 1163/B 2013/SM des Notars Dr. B. wird unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts vom 28.10.2015, Az. 491 XV 10/13, sowie des Bescheids der Genehmigungsbehörde vom 02.09.2016, Az. 411TL, nach dem GrdstVG mit Bedingungen und Auflagen gemäß §§ 3 10, 11 GrdstVG genehmigt.
- IV. Weiter Hilfsweise für den Fall, dass den vorgenannten Anträgen nicht stattgegeben wird,
Die Sache wird gemäß § 69 Abs. 1 S. 2 FamFG iVm § 9 LwVG, § 1 Abs. 1 Nr. 3 LwVG, § 10 RSG unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses des Amtsgerichts München vom 28.10.2015, Az. 491 XV 10/13 an das Amtsgericht zur weiteren Beweiserhebung zurückverwiesen.
- V. Weiter Hilfsweise für den Fall, dass den vorgenannten Anträgen nicht stattgegeben wird,
gemäß § 70 Abs. 2 S. 1 FamFG wird die Rechtsbeschwerde zugelassen.



- 32 Das Siedlungsunternehmen beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen.
- 33 Die Frage, ob es sich bei dem Beschwerdeführer um einen Landwirt handele bzw. ob er sich auf dem Weg dazu befinde, sei allein nach den tatsächlichen Umständen in dem durch § 6 Abs. 1 S. 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts am 03.09.2013 durch das Siedlungsunternehmen zu beurteilen. Auf alle danach liegenden Ereignisse, insbesondere darauf, ob der Beschwerdeführer die streitgegenständlichen landwirtschaftlichen Flächen seit diesem Zeitpunkt selbst bewirtschaftete, komme es daher nicht an.
- 34 Der Verkauf sei genehmigungsbedürftig und unterliege auch dem Vorkaufsrecht der weiteren Beteiligten, unabhängig von der Frage, ob das Flurstück mit der El.-Nr. 236 landwirtschaftlichen Zwecken diene. Denn bei diesem Flurstück handele es sich nur um ein flächenmäßig erheblich untergeordnetes Teilgrundstück des Gesamtareals Gut Isarland. Zudem komme es nicht auf die tatsächliche Nutzung beim Verkauf (Vermietung an ein Künstlerpaar), sondern auf die objektive Eignung dieses Flurstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung (Betriebswohngebäude für einen Betriebsinhaber) an.
- 35 Im Übrigen sei der Beschwerdeführer weder ein Landwirt noch auf dem Weg zu einem solchen, denn er bewirtschaftete die Flächen seit dem 03.09.2013 nicht selbst, sondern verkaufe das Gras stehend an umliegende Landwirte. Diesen verbiete er wiederum, Futter bzw. Heu an den Erwerbsinteressenten W. zu verkaufen. Der Beschwerdeführer habe am Stichtag 03.09.2013 weder ein schlüssiges landwirtschaftliches Betriebskonzept vorgelegt noch entsprechende Absichten und Vorkehrungen zur landwirtschaftlichen Nutzung der streitgegenständlichen Grundstücke getroffen. Er wolle dort nach wie vor ein kulturelles Vorhaben verwirklichen. Dies belege bereits die seiner Beschwerdebegründung beigefügte Fotodokumentation. Es sei auch nicht erkennbar, dass der Beschwerdeführer eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert habe. Mitgliedschaften in Vereinen und Verbänden seien nicht geeignet, um eine landwirtschaftliche Qualifikation nachzuweisen.
- 36 Der Getreidespeicher sei vor dem Erwerb des Beschwerdeführers von der Landeshauptstadt München als solcher genutzt worden. Zudem eigne sich dieser auch als Futterlager für die Pferdehaltung und für das Unterstellen von Gerätschaften.
- 37 Der Erwerbsinteressent W. sei im Gegensatz zum Beschwerdeführer ein Landwirt mit dringendem Aufstockungsbedarf.



Der Erwerbsinteressent sei ein Vollerwerbslandwirt. Zwar habe er zunächst eine Bankausbildung durchlaufen, betreibe aber seit vielen Jahren hauptberuflich Landwirtschaft mit Pferdepen-sionshaltung und Pferdezucht. Er habe u.a. auf zugepachteten landwirtschaftlichen Flä-chen mit einem Hofgelände in Pö. unter Erzeugung eigener Futtermittel eine Pferdepen-sion betrieben Die erworbenen Flächen in Pe. wurden aus steuer- und haftungsrechtlichen Grün- den in die von ihm neu gegründete S. GmbH & Co. KG eingebracht. Auf die Frage, in welcher Unternehmensform die Landwirtschaft betrieben werde, kommt es ebenfalls nicht an. Es sei vielmehr entscheidend, ob der erwerbwillige Landwirt seinen Lebensunterhalt durch land- wirtschaftliche Tätigkeit betreibe und ob dieser zur Aufrechterhaltung dieser Landwirtschaft die streitgegenständlichen Flächen benötige. Gesellschafter der S. GmbH & Co.KG seien allein der Erwerbsinteressent und seine Ehefrau; diese allerdings nur treuhänderisch. 38

Da sich langfristig ein Wegfall der gepachteten Flächen in Pö. abzeichnete, habe er landwirt- schaftliche Grundstücke in Pe. erworben, die jedoch wegen ihrer geringeren Größe den Ver- lust der Pachtflächen nicht ausgleichen könnten. Bis zum Jahr 2013 habe er insgesamt knapp 80 Hektar landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Er habe auf eigenen und gepachteten Grundstücken Futter erzeugt und damit u.a. die in der Pferdepen-sion in Pe. und Pö. eingestell- ten Pferde versorgt. Bereits seit dem Jahr 2000 halte er auch noch Rinder. Im Jahr 2006 habe er zudem insgesamt 80 bis 90 Lämmer und Muttertiere gehalten, die teilweise geschlachtet, teilweise weiter zur Zucht verwendet wurden. In den Jahren 2015 und 2016 habe er insgesamt neun Anguskühe sowie ein Wagyu-Ring erworben. Alle Kühe seien gedeckt und würden neue Kälber erwarten. Im Jahr 2017 solle der Rinderbestand auf 19 Stück erhöht werden. Für die Haltung der Rinder habe er im Jahr 2016 eine Überdachung mit einer Fläche von ca. 300 qm erstellt. 39

Eine Pferdepen-sion sei auch dann als ein landwirtschaftlicher Betrieb anzusehen, wenn die Erzeugung des Futters der Ernährung der Pferde diene und widerspreche damit nicht den ag- rarpolitischen Zielen der Bundesregierung. Denn nach dem Agrarbericht der Bundesregierung 2015 sei das agrarpolitische Ziel nicht einzig und allein darauf gerichtet, die Ernährung der Be- völkerung sicherzustellen, sondern die landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich für die Nahrungsproduktion zu erhalten. Dagegen diene das kulturelle und pädagogische Projekt des Beschwerdeführers keinen agrarpolitischen Zielen. 40

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 29.03.2011 - 101 W 4/10 - sei für die Entscheidung nicht relevant, weil in dem dort entschiedenen Fall die Lage hinsichtlich der Fut- tergrundlage anders gewesen sei. Dort hätten die Mieter die Pferde selbst versorgt. 41



- 42 Der Erwerbsinteressent W. habe auch einen dringenden Aufstockungsbedarf. Er habe keinesfalls ein Interesse, die streitgegenständlichen Flächen weiter zu veräußern oder zu verpachten. Er habe zum Stichtag im Großraum Pö. und in Pe. Landwirtschaft betrieben. Es sei nicht etwa die S. GmbH & Co. KG, die bisher ihren Unternehmenssitz in Pö. angemeldet habe, aufstockungsbedürftig, sondern der Landwirt W.. Inwieweit ein Betrieb oder die Tätigkeit eines Einzelunternehmerisch tätigen Landwirts aufgestockt würde und wo der Unternehmenssitz der Gesellschaft sei, sei für die Frage des Aufstockungsbedarfs unerheblich. Auch die Zuordnung der Flächen in Mehrfachanträgen ab dem 03.09.2013 sei für die Entscheidung irrelevant.
- 43 Der Aufstockungsbedarf des Erwerbsinteressenten ergebe sich bereits aus der Kündigung der Pachtverträge in Pö.. Sofern er keinen Ersatz dafür bekomme, müsse er seinen Futterbedarf in hohem Maße durch Zukäufe decken. Die ursprünglich gepachteten Flächen hätten zum überwiegenden Teil für die Futterproduktion zur Verfügung gestanden. Unerheblich sei jedoch, ob der Erwerbsinteressent mit dem Zukauf den Verlust der Pachtflächen vollständig ausgleichen könne. Denn sein darüber hinaus bestehender Aufstockungsbedarf an landwirtschaftlichen Grundstücken könne auch durch weitere Zukäufe gedeckt werden. Es spiele auch keine Rolle, ob der Zukauf von Futtermitteln im Großraum München günstiger als die Bewirtschaftung eigener Fläche und das Führen einer Pferdedepension mit eigener Futtergrundlage wirtschaftlich sinnvoll sei. Maßgeblich sei allein, ob ein Landwirt den Verlust landwirtschaftlicher Flächen ausgleichen müsse. Es sei daher unerheblich, ob der Kaufpreis aus Erträgen aus den streitgegenständlichen Flächen erwirtschaftet werden könne.
- 44 Die Frage des landwirtschaftlichen Charakters eines Pferdedepensionsbetriebs mit eigener Futtergrundlage sei im Übrigen auch nicht anhand der Einstellkosten und Futterkosten zu beurteilen, sondern allein danach, ob eine landwirtschaftliche Futtererzeugung vorliege.
- 45 Auf die Frage, welche Flächen der Erwerbsinteressent an die S. GmbH & Co. KG verpachtet habe und die Frage, ob der Erwerbsinteressent die Flächen persönlich als Pächter verloren habe, komme es für die Entscheidung nicht an.
- 46 Die Bonitätsfrage des Erwerbsinteressenten stelle sich in der vom Beschwerdeführer vorgelegten Form nicht, da er eine Finanzierungszusage einer deutschen Genossenschaftsbank für den Kaufpreis habe.
- 47 Eine Genehmigung unter einer Weiterveräußerungsaufgabe komme nicht in Betracht, weil die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen würden.



Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 23.03.2016 der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht München zur Entscheidung vorgelegt. 48

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die Protokolle über die Sitzung des Amtsgerichts vom 14.05.2014 und vom 03.06.2015, die Beschlüsse des 28.10.2015, die Schriftsätze des Beschwerdeführers im Beschwerdeverfahren vom 11.11.2015, 25.01.2016, 11.11.2016, 15.11.2016, 13.01.2017 sowie vom 08.02.2016, die Schriftsätze des Siedlungsunternehmens im Beschwerdeverfahren vom 07.04.2016, vom 31.05.2016, vom 21.07.2016, vom 16.09.2016, vom 28.09.2016, 24.11.2016 und vom 24.01.2017 sowie auf das Protokoll über die Sitzung des Oberlandesgerichts - Senat für Landwirtschaftssachen - München vom 25.01.2017 inhaltlich Bezug genommen. 49

II.

1. Die Beschwerde des Beschwerdeführers ist zulässig. Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVG) ist gemäß § 1 Nr.2 LwVG anwendbar, weil dem Verfahren eine rechtsgeschäftliche Veräußerung nach dem GrfdtVG zu Grunde liegt. Nach § 9 LwVG gelten die Vorschriften des FamFG entsprechend. Die Beschwerde ist gemäß §§ 58 Abs. 1, 61 Abs. 1 FamFG statthaft. Die Beschwerde wurde auch gemäß § 64 Abs. 1 S. 1 FamFG bei dem Amtsgericht eingelegt und ging dort innerhalb der zweiwöchigen Beschwerdefrist gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG am 11.11.2015 ein. Der Beschwerdeführer ist beschwerdeberechtigt, da das Amtsgericht München die Einwendungen des Beschwerdeführers gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen zurückgewiesen hat. 50

2. Das Rechtsmittel hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat den Antrag des Beschwerdeführers auf gerichtliche Entscheidung gegen den Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 03.09.2013 zu Recht zurückgewiesen. Der Senat bezieht sich hier im Wesentlichen auf die ausführlichen und im Wesentlichen zutreffenden Gründe des Beschlusses des Amtsgerichts vom 28.10.2015, soweit sich aus den nachfolgenden Äußerungen nichts anderes ergibt. 51

Die Entscheidung des Amtsgerichts ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Der Antragsgegner hat die Genehmigung des Kaufvertrags Ur.Nr. 1163/B/2013/SM des Notars Dr. B. vom 24.05.2013 über das streitgegenständliche landwirtschaftliche Grundstück zu Recht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt. Denn die Veräußerung an den Beschwerdeführer hätte eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens zur Folge, da sie Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Diese Maßnahmen zielen in erster Linie auf 52



die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab. 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. Dementsprechend liegt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert wird, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötigt sowie bereit und in der Lage ist, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (BGH, Beschluss vom 26.11.2010 - Az: BLw 14/09-, Rdn. 10, NJW-RR 2011,521; BGH, Beschluss vom 24.11.2006 - Az.: BLw 11/06 -, Rdnr.11, zitiert nach juris; BGH, Beschluss vom 28.04.2006 - Az.: BLw 32/05 -, Rdnr. 18 f., NJW-RR 2006, 1245, jeweils m.w.N.). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

- 53 a) Ein Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens besteht hier nach § 4 RSiedlG, da die Veräußerung einer Genehmigung nach dem GrdstVG bedarf und diese Genehmigung durch das Landratsamt nach § 9 des Gesetzes versagt wurde.
- 54 Gemäß Art. 2 des bayerischen Gesetzes zur Ausführung des GrdstVG und des Landpachtverkehrsgesetzes vom 21.12.1961 bedarf es einer Genehmigung für eine Grundstücksübertragung landwirtschaftlicher Grundstücke ab einer Größe von 2 Hektar. Im Grundbuch des Amtsgerichts St. für Pe. sind zwar verschiedene Flurstücke auf dem Blatt 1123 eingetragen. Bei den verkauften Flurstücken handelt es sich aber um ein Grundstück im wirtschaftlichen Sinn mit einer Größe von insgesamt 420.882 qm, so dass der Verkauf einer Genehmigung nach § 2 Abs. 1 GrdstVG bedarf.
- 55 aa) Für die Beurteilung der Frage, ob es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrdstVG handelt, gilt der wirtschaftliche Grundstücksbegriff. Entscheidend ist danach nicht die Eintragung im Grundbuch, sondern ob die verkauften Bodenflächen nach der Verkehrsauffassung eine wirtschaftliche Einheit bilden. Maßgebliche Kriterien dafür sind: die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit. Mitbestimmend dafür ist u.a., ob sich das Grundstück auf Grund seiner Qualität oder nach seiner natürlichen Beschaffenheit oder Lage zur landwirtschaftlichen Nutzung eignet, unabhängig davon, ob das Grundstück im Zeitpunkt der Entscheidung landwirtschaftlich genutzt wird. Damit kommt es auf die objektive Eignung des Grundstücks für landwirtschaftliche Zwecke und nicht auf die subjektiven Absichten des Eigentümers oder des Käufers



an und hängt davon ab, wie es bisher verwendet wurde (vgl. zur Eigenschaft landwirtschaftliches Grundstück: Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 7. Aufl. 2015, S. 419 ff. m.w.N.).

bb) Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich nach den tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts, die im Ergebnis nicht zu beanstanden sind, um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer Hofstelle und umliegenden Flächen, die für die Landwirtschaft genutzt wurden. Die Hofstelle war zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts weder umgebaut oder anderen landwirtschaftlichen Zwecken zugeführt worden. Die zum Hof gehörenden Flurstücke waren vor dem Verkauf an umliegende Landwirte verpachtet. Auf diesen wurden landwirtschaftliche Erzeugnisse angebaut. Sie wurden folglich landwirtschaftlich bewirtschaftet. Wie sich aus Ziffer 12.2. des notariellen Vertrags vom 24.05.2013 ergibt, sollte das Grundstück auch nach dem Verkauf an den Beschwerdeführer weiterhin vorrangig landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Dies ergibt sich auch aus dem Umstand, dass nach dem Willen der Vertragsparteien eine andere als eine landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke eine Neubewertung des Wertes des Grundstücks nach sich gezogen hätte. 56

cc) Auf die vom Beschwerdeführer in den Räumen der Hofstelle oder des Getreidespeichers durchgeführten Konzerte bzw. Kunstausstellungen kommt für die Beurteilung dieser Frage demgegenüber nicht an. Unabhängig davon, dass diese etwaige Nutzungsänderung zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht vorlag, hätte das streitgegenständliche Grundstück dadurch keine dauerhafte neue Widmung erfahren. 57

dd) Die auf dem Grundbuchblatt eingetragenen Flurstücke bilden auch nach der Verkehrsauffassung und der tatsächlichen Übung eine Einheit. Diese Zusammengehörigkeit ergibt sich bereits aus der Bezeichnung „Gestüt Isarland“. Die bereits vor dem Verkauf vereinbarte lebenslange Vermietung des auf dem Flurstück Nr. 236 stehenden Gebäudes an ein Künstlerehepaar hebt diese Eigenschaft nicht auf. Zum einen handelt es sich bei dem Flurstück mit einer Größe von 3.339 qm nur um ein untergeordnetes Teilstück des „Gestüts Isarland“, zum anderen ist auch die dauerhafte Vermietung eines Gebäudes generell nur vorübergehender Natur und beeinflusst daher die Eignung des gesamten Flurstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht. Soweit ein ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Grundstück auf begrenzte Zeit zur Nutzung für andere Zwecke verpachtet oder wie in diesem Fall - vermietet - wurde, so bleibt es auch weiterhin landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 GrdstVG, solange die Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung fortbesteht (BGH, Beschluss vom 14.05.1981 - V BLw 58



30/80, MDR 1981, DNotZ 1981, 769-770, OLG Dresden, Beschluss vorn 05.07.1994 - WLw 565/93, AgrarR 1994, S. 308). Dieser Auffassung schließt sich der Senat an, denn nur diese Auffassung trägt dem Sinn und Zweck des GrdstVG Rechnung, die Zweckentfremdung von landwirtschaftlichen Grund und Boden zu verhindern. Andernfalls könnte eine nur vorübergehende Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Grundstücke vor dem Verkauf eine Umgehung des Gesetzes zur Folge haben.

- 59 b) Die Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung des Verkaufs an den Beschwerdeführer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG liegen ebenfalls vor. Der Beschwerdeführer ist nach den zutreffenden Feststellungen des Amtsgerichts kein Landwirt und war zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts auch nicht auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt. Zudem ist ein aufstockungsbedürftiger und aufstockungswilliger Haupterwerbslandwirt von dem Siedlungsunternehmen als Erwerbsinteressent benannt worden.

- 60 Die Auffassung des Beschwerdeführers, das Amtsgericht habe nicht überprüft, ob der Antragsgegner bei der Entscheidung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG sein Ermessen zutreffend ausgeübt habe, ist bereits im Ansatz verfehlt. Der Beschwerdeführer übersieht, dass der Genehmigungsbehörde kein Ermessen zusteht, weil die Vertragsparteien einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung haben, wenn kein Versagungsgrund vorliegt (BVerfGE 21, 73, 85). Unabhängig davon steht der Genehmigungsbehörde - im Unterschied zu den Befugnissen des Verwaltungsgerichts bei der Überprüfung von Ermessensentscheidungen (vgl. BVerwGE, 11, 95, 99) - kein von den Landwirtschaftsgerichten auszufüllender eigener Gestaltungsspielraum zu, weil diese nach § 22 Abs. 3 GrdstVG in einem Rechtsbehelfsverfahren berechtigt sind, alle Entscheidungen zu treffen, die auch die Genehmigungsbehörde treffen kann (OLG Naumburg, OLGR 2009, 67, 68; Barnstedt/Steffen, LwVG, 7. Aufl., § 21, Rn. 129 ff.). Ebenso wenig steht der Genehmigungsbehörde bei der Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung nach, dem GrdstVG ein einer richterlichen Überprüfung entzogener Einschätzungsspielraum zu. Die Gerichte haben in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 20 Satz 3 RSG, § 22 Abs. 3 GrdstVG an Stelle der Behörde über den Genehmigungsantrag zu entscheiden (vgl. BGH, Beschluss vom 15.04.2011 - BLw 12/10 - NJW-RR 2011, 1522). Gleiches gilt im Übrigen auch für das Beschwerdegericht.

- 61 aa) Zutreffend hat das Amtsgericht erkannt, dass der Beschwerdeführer selbst kein Landwirt ist. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein "Nichtlandwirt" jeder, der seine Arbeitskraft in vollem Umfang außerhalb der Landwirtschaft einsetzt (BGH, Beschluss vom 13.12.1991 - V BLw 8/91, AgrarR 1992, S. 257).



bb) Der Beschwerdeführer hat eine medizinische Ausbildung und war zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts am 03.09.2013 als Augenarzt tätig, auch wenn er heute diese Tätigkeit nur noch zu einem 1/3 ausübt. Er ist damit kein Landwirt im Sinne des Gesetzes. Unerheblich für die Beurteilung der Landwirtseigenschaft ist dabei, ob auf seinen Namen ein landwirtschaftlicher Betrieb registriert ist, er landwirtschaftliche Fläche gepachtet hat, Mitglied in Landwirtschaftsverbänden oder der entsprechenden Berufsgenossenschaft etc. ist, Fördermittel bezieht oder ggf. landwirtschaftliche Versicherungen abgeschlossen hat. Maßgebend ist allein die von ihm ausgeübte hauptberufliche Tätigkeit als Augenarzt zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts am 03.09.2013 (BGH, Beschluss vom 29.11.1996 - BLw 10/96 - NJW 1997, 1073).

62

Allerdings begründet das Erwerbsinteresse eines aufstockungsbedürftigen Landwirts dann keinen Versagungsgrund gegen den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt, wenn sich der Käufer auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt befindet. Eine derartige Gleichstellung des Nichtlandwirts mit einem (Neben- oder Haupterwerbs-) Landwirt erfordert aber, dass der Nichtlandwirt zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft getroffen hat. Diese vom Senat vertretene Rechtsauffassung entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. Beschluss vom 29.11.1996 - BLw 10196 -, Beschluss vom 08.05.1998 - BLw 2/98, Beschluss vom 28.04.2006 - BLw 32105-, zitiert nach juris). Für die Beurteilung, ob diese Voraussetzungen im zu entscheidenden Einzelfall vorliegen, ist ein strenger Maßstab anzulegen. Der Zeitpunkt, zu dem diese Voraussetzungen vorliegen müssen, ist der in § 6 Abs. 3 GrdstVG festgelegte Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (gefestigte Rspr. des BGH, Beschluss vom 28.04.2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006; 1245; Beschluss vom 08.05.1998 - BLw 2/98, NJW-RR 1998 1472, 1473; Beschluss vom 26.04.2002 – BLw 24/Oi-; alle zitiert nach juris). Lagen die Voraussetzungen des Käufers zu diesem Zeitpunkt nicht vor und hat das Siedlungsunternehmen rechtzeitig ihr Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG geltend gemacht, weil ein aufstockungsbedürftiger, leistungsfähiger Landwirt die verfahrensgegenständlichen Grundstücke (vorrangig) benötigt, so ist dieses wirksam ausgeübte Vorkaufsrecht durch nachfolgende Änderungen oder Entwicklungen nicht mehr zu Fall zu bringen.

63



- 64 cc) Nach dem Ergebnis der nicht zu beanstandenen Beweisaufnahme der ersten Instanz, der Auswertung des gesamten Akteninhalts sowie der Anhörung aller Beteiligten ist der Senat davon überzeugt, dass zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen der Beschwerdeführer
- ✓ keine konkreten und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten hatte und
 - ✓ keine Vorkehrungen getroffen hatte, sich zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt zu entwickeln. Denn der Beteiligte hatte am 03.09.2013 kein schlüssiges und nachvollziehbares Betriebskonzept, das die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der streitgegenständlichen Grundstücke zum Gegenstand hatte.
- 65 (1) Ein solches Konzept müsste auf die Erzielung von Gewinnen aus der beabsichtigten landwirtschaftlichen Tätigkeit ausgerichtet sein. Darüber hinaus müsste aus dem Konzept hervorgehen, welche Flächen der Käufer landwirtschaftlich nutzen will, ob und in welchem Umfang er Arbeitskräfte beschäftigen möchte und welche Betriebskosten anfallen. Wie das Amtsgericht zu Recht festgestellt hat, hatte sich der Beschwerdeführer zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks ein Konzept für Kunst, Natur und Tier vorgestellt. Diese hatte er im Rahmen des Bieterverfahrens an das Kulturreferat der Landeshauptstadt München übermittelt. Danach sollten geistige Werte in den Vordergrund gestellt, vermittelt und verwirklicht werden, ein Kunstmuseum installiert, Vorträge, Lesungen, Kurse in Malerei und Bildhauerei abgehalten, die Tradition der Pferdehaltung mit geänderter Zielsetzung, z.B. Reittherapie fortgesetzt werden und ein besonderes Ausflugsziel für die Münchner Bevölkerung geschaffen und verwirklicht werden sollen. Eine landwirtschaftliche Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks in Form einer landwirtschaftlichen Urproduktion war in diesem Konzept nicht vorgesehen.
- 66 (2) Soweit der Antragsteller im Beschwerdeverfahren nunmehr behauptet, die künstlerischen Ambitionen für die Nutzung der streitgegenständlichen Grundstücke seien nur untergeordnet und er wolle sich selbst als Landwirt betätigen, waren diese Absichten zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts weder erkennbar noch entsprechen sie den Angaben des Beschwerdeführers im Verfahren vor dem Amtsgericht. Dort hatte er sich noch auf den Standpunkt gestellt, dass er ein landwirtschaftliches Betriebskonzept nicht brauche, weil er sich mit dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebs mit 42 Hektar quasi zwangsläufig auf dem Weg zu einem Landwirt befinde.



- (3) Die von ihm beabsichtigte Erstellung einer Reithalle auf dem Grundstück ist ebenfalls nicht darauf ausgerichtet, landwirtschaftliche Erzeugnisse anzubauen. Die Reithalle dient allenfalls der Bewegung der auf dem Gestüt Isarland eingestellten Pferde und hat keinen Einfluss auf die Bewirtschaftung der streitgegenständlichen Grundstücke. 67
- (4) Das vom Beschwerdeführer im Laufe des amtsgerichtlichen Verfahrens erstellte „Betriebskonzept Isarland“ vom 12.06.2014 kann für die Beurteilung der Frage, ob er sich auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt befindet, nicht herangezogen werden. Denn ein solches Konzept hatte der Beschwerdeführer zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorgesehen. 68
- (5) Soweit der Antragsteller vorträgt, dass die verwaltungsrechtlichen Vorgaben eine andere Nutzung des Getreidespeichers als das Einstellen von Pferden nicht zuließen, spielt diese Frage für die Beurteilung, ob er sich auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt befindet, keine Rolle. Denn für eine landwirtschaftliche Nutzung kommt es in erster Linie darauf an, wie die zum Grundstück gehörenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bewirtschaftet werden können. Die Gebäude haben insoweit nur einen dem Anbau von Erzeugnissen dienenden Charakter. Für einen Anbau und die Verwertung der Früchte, die auf dem erworbenen Grundstück in Hinblick von Anbau von Getreide, Nutzung als Grasnittflächen etc. hat der Beschwerdeführer gerade kein Konzept vorgelegt. Im Übrigen hat der Getreidespeicher vor dem Verkauf auch als solcher gedient. 69
- (6) Soweit der Beschwerdeführer die Auffassung vertritt, dass die von ihm geplante Nutzung des Getreidespeicher als „Galerie“ gerade dem agrarpolitisch gewünschten Ziel der Erhaltung der „landwirtschaftlichen“ Gebäudesubstanz diene, ist dies weder der vorrangige Zweck der Nutzung noch die einzige Möglichkeit, um die bestehende Nutzung aufrecht zu erhalten. Denn mit einer anderen Nutzung des Getreidespeichers kann die Gebäudesubstanz als solche ebenfalls erhalten werden. 70
- (7) Es ist auch nicht ersichtlich, wie das Vorhaben des Beschwerdeführers „Kunst, Kultur und Natur“ den agrarpolitischen Zielen im Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung 2015 Rechnung tragen soll. Das agrarpolitische Leitbild der Bundesregierung umfasst attraktive, lebenswerte und vitale ländliche Räume und eine 71



nachhaltige, ökologisch verantwortbare, ökonomisch leistungsfähige und multifunktional ausgerichtete Land-, Forst-, und Fischereiwirtschaft. Diesem Leitbild entsprechen in besonderer Weise landwirtschaftliche Familienbetriebe und Unternehmen mit bäuerlicher Wirtschaftsweise, da sie für eine Entwicklung der ländlichen Regionen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt von großer Bedeutung sind. Soweit der Beschwerdeführer der Meinung ist, dass künstlerische Projekte vitale ländliche Räume schaffen bzw. stärken kann, ist unbestritten der Fall. Das gilt allerdings nicht, wenn mit diesen Projekten eine Zweckentfremdung landwirtschaftlicher Grundstücke verbunden ist. Denn in erster Linie soll die deutsche Land- und Ernährungswirtschaft sichere, gesunde und bezahlbare Lebensmittel erzeugen und daneben zur Versorgung mit erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen beitragen.

- 72 c) Nach Überzeugung des Senats ist der Erwerbsinteressent W. auch ein leistungsfähiger Haupterwerbslandwirt mit dringendem Aufstockungsbedarf. Die für die Beurteilung dieser Frage maßgeblichen Feststellungen hat das Amtsgericht in einer sehr umfangreichen Beweisaufnahme durch Vernehmung des Zeugen W. in der Sitzung des Amtsgerichts am 13.05.2015 und durch Vernehmung der Zeugen Dr. P. und der Zeugin R. am 03.06.2015 geklärt und ist mit überzeugenden Gründen zu dem o.g. Ergebnis gekommen. Für die Beurteilung der Frage, ob der Erwerbsinteressent ein Landwirt mit Aufstockungsbedarf ist, ist - anders als für die Beurteilung der Frage, ob der Beschwerdeführer als Landwirt einzuordnen ist - der maßgebliche Zeitpunkt der Schluss der mündlichen Verhandlung der letzten Tatsacheninstanz und nicht der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (vgl. Netz, a.a.O., S. 1357). Letzteres folgt daraus, dass nur so dem öffentlichen Interesse an einer leistungsfähigen Landwirtschaft Rechnung getragen werden kann.
- 73 aa) Grundsätzlich ist jeder landwirtschaftliche Betrieb aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig. Für das Aufstockungsinteresse ist demgegenüber nicht erforderlich, dass der kaufinteressierte Landwirt zur Aufrechterhaltung seines Betriebs 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. 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 (vgl. BGH, Beschluss vom 28.11.2014 - BLw 3/13; Beschluss vom 24.11.2006 - BLw 11/06 - zitiert nach juris).

bb) Der Erwerbsinteressent W. ist ein Landwirt, denn er betreibt auf in seinem Eigentum stehenden und hinzugepachteten Flächen Landwirtschaft. Er ist ein leistungsfähiger Haupterwerbslandwirt, der als Vollerwerbslandwirt Unternehmer iSd § 1 Abs. 1 ALG ist (BGH, Beschluss vom 25.04.2014 - BLw 7/13, zitiert nach juris; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 04.06.1997 - 13 BLw 112196 -§ Rn. 15 zitiert nach juris OLG Stuttgart, 29.03.2011 - 101 W 4/10, RdL 2012, S. 16).

74

cc) Der Erwerbsinteressent ist zwar kein gelernter Landwirt, sondern hat zunächst eine Bankausbildung durchlaufen. Er ist 46 Jahre alt und baut seit dem Jahr 1998 auf eigenen Flächen und auf bisher gepachteten Flächen Getreide, Hafer und Grundfutter an. Er betreibt mit der S. GmbH & Co KG in Pe. auf eigenem Grund eine Pferdepenion, bis zum Jahr 2006 hat er auch Pferde gezüchtet. Die bei ihm eingestellten Pferde versorgt er überwiegend mit selbst angebautem Futter. Da ihm seit dem Jahr 2013 Pachtflächen gekündigt wurden bzw. bestehende Pachtverträge nicht verlängert wurden, musste er seit dem Jahr 2014 Eigenland hinzukaufen. Er verfügt über eigene landwirtschaftliche Geräte und Maschinen zur Bewirtschaftung der bisherigen Pachtflächen und seines eigenen Landes. Im Jahr 2006 hat er insgesamt 80 bis 90 Lämmer und Muttertiere gehalten, die teilweise geschlachtet, teilweise weiter zur Zucht verwendet wurden. In den Jahren 2015 und 2016 hat er neun Anguskühe sowie ein Wagyu-Rind erworben. Alle Kühe sind inzwischen gedeckt und erwarten neue Kälber. Im Jahr 2017 will er den Rinderbestand auf 19 Stück erhöhen. Für die Haltung der Rinder hat er zudem im Jahr 2016 eine Überdachung mit einer Fläche von ca. 300 qm erstellt. Zudem hat er in der Vergangenheit auf ca. 80 Hektar landwirtschaftliche Erzeugnisse angebaut. Es handelt sich bei ihm eindeutig um einen Haupterwerbslandwirt. Diese Eigenschaft ergibt sich nicht nur aus der Futterproduktion für die Pferdepenion, sondern auch aus der Tatsache, dass der Erwerbsinteressent neben der Pferdepenion auch noch Tierzucht betreibt und dies Geschäftsfeld in Zukunft auch noch erweitern will.

75

dd) Die Tatsache, dass der Erwerbsinteressent mit der S. GmbH & Co. KG eine Pferdepenion betreibt und auf dem streitgegenständlichen Grundstück ebenfalls Pferde einstellen will, steht dieser Beurteilung nicht entgegen. Auf die höchstrichterlichen entwickelten Grundsätze zur Besitz- und Betriebsgesellschaft kommt es hier nicht an. Denn

76



der Erwerbsinteressent will die streitgegenständlichen Grundstücke nicht in die Personengesellschaft einbringen. Im Übrigen ist die Pferdepenion nicht das einzige Betätigungsfeld des Erwerbsinteressenten. Es kommt also weder darauf an, in welcher Rechtsform er diese aus haftungsrechtlichen Gründen betreibt bzw., ob er die bereits in seinem Eigentum stehenden Grundstücke in die S. GmbH & Co. KG eingebracht hat.

77

ee) Die Fragen, ob eine Pferdepenion als ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein Gewerbe einzuordnen ist und ob für die Beurteilung dieser Frage § 201 BauGB oder § 146 BBauG heranzuziehen sind, können hier ebenfalls dahinstehen. Zum einen erzeugt der Beschwerdeführer nach den Feststellungen des Zeugen Dr. P. mindestens 50 % des Pferdefutters in seinem Betrieb. Damit würde auch nach der strengen Begriffsbestimmung des § 201 BauGB die vom Beschwerdeführer geführte Pferdepenion als ein landwirtschaftlicher Betrieb und kein Gewerbe eingestuft. Zudem sind auch die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang zitierten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Stuttgart (Beschluss vom 26.05.2008 - 101 W 6/07 und 29.04.2011 - 101 W 4/10) hier nicht einschlägig. In beiden dieser Entscheidung zugrundeliegenden Fällen war der Schwerpunkt der Tätigkeit und der zukünftigen Planung des Antragstellers bzw. der Betrieb einer Pferdepenion, also eine Dienstleistung. Die Versorgung der Pferde mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen sowie weitere Betätigungsfelder der Antragsteller waren entweder nicht landwirtschaftlicher Art oder nur von untergeordneter Bedeutung. Der zu entscheidende Fall liegt hier aber anders, weil der Erwerbsinteressent nicht nur die Pferdepenion mit der S. GmbH & Co. KG betreibt. Er hat in der Vergangenheit auf ca. 80 Hektar verschiedene Getreide angebaut. Darüber hinaus hat er bereits in der Vergangenheit Tiere gezüchtet und beabsichtigt auch künftig hochwertige Rinder für die Fleischproduktion zu züchten. Zu diesem Zweck hat er auch bereits einen Unterstellplatz für die Tiere errichtet. Der Senat ist - auch nach der Anhörung des in der Sitzung: vom 25.01.2017 anwesenden Erwerbsinteressenten - überzeugt davon, dass er diese Planung auch verwirklichen wird. Er betreibt damit insgesamt einen landwirtschaftlichen Betrieb und zwar unabhängig von der Frage, ob die Pferdepenion an sich grundsätzlich als landwirtschaftlicher Betrieb einzustufen ist. Es kann daher offenbleiben, ob die vom Erwerbsinteressenten geführte Pferdepenion als ein landwirtschaftlicher Betrieb einzuordnen ist, wenn die Versorgung der Pferde überwiegend mit Futter aus eigener Bewirtschaftung erfolgt.

78

ff) Der Erwerbsinteressent hat auch einen dringenden Aufstockungsbedarf. Erforderlich ist dabei nicht, dass er auf das streitgegenständliche Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebs existenziell angewiesen ist. (BGH Beschluss vom 06.07.1990: BLw 8/88, AgarR 1990, S. 315; OLG Dresden, Beschluss vom 08.11.2012 - WXV 800/12;



OLG Stuttgart, Beschluss vom 30.10.19980 - 10 WLW Agrar 1981, Beschluss vom 07.07.1997 - 10 WLw 9/97, Rn. 1998, 238). Allerdings genügt auch ein allgemein anzunehmender Grundstücksbedarf bei landwirtschaftlichen Betrieben nicht, um ein dem Käufer vorrangiges Erwerbsinteresse von Landwirten festzustellen. Vielmehr ist eine konkrete nachteilige Auswirkung auf einen bestehenden Betrieb erforderlich (OLG Stuttgart, Beschluss vom 29.03.2011 - 101 W 4/10, RdL 2012, S. 16). Deshalb besteht eine gesteigerte Notwendigkeit des Erwerbs derart, dass der Erwerb des Grundstücks durch einen Nichtlandwirt nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur haben würde (BGH, Beschluss vom 26.04.2002 - V BLw 2102, AgrarR 2002, S. 254).

Das ist hier der Fall. Der Erwerbsinteressent hat gegenüber dem Käufer und Beschwerdeführer ein vorrangiges Erwerbsinteresse, da er einen großen Teil der von ihm gepachteten Grundstücke verloren hat, weil seit dem Jahr 2013 die Pachtverträge gekündigt bzw. ausgelaufen sind und nicht verlängert wurden. Diese Maßnahme wirkt sich auch nachteilig auf seinen bestehenden Betrieb aus, weil er das von ihm bisher auf den Pachtflächen angebaute Futter für die von ihm betriebene Pferdepension und die seit 2015 begonnene Rinderzucht künftig nicht mehr in ausreichender Menge selbst herstellen kann. Grundsätzlich benötigt ein landwirtschaftlicher Betrieb Planungssicherheit auf längere Zeit hinaus. Eine solche Sicherheit kann nur erreicht werden, wenn der Erwerbsinteressent über einen ausreichenden Eigenlandanteil verfügt. Die Ausstattung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Eigenland bewirkt grundsätzlich eine förderungswürdige Verbesserung der Agrarstruktur, der im Rahmen des § 9 Abs. 1, 2 GrdstVG Vorrang vor einem landwirtschaftsfremden Erwerbsinteresse zukommt (OLG Stuttgart, Beschluss vom 25.03.1997 - 10 WIW 10/96, RdL 1997, S. 158; OLG Brandenburg, Beschluss vom 20.06.2013-5 W (Lw) 5/12 BzAR 2013, S. 425). Grundsätzlich ist daher der dringende Aufstockungsbedarf bereits dann gegeben, wenn der leistungsfähige landwirtschaftliche Kaufinteressent neben eigenen Nutzflächen Pachtland in nicht unerheblichem Umfang bewirtschaftet (OLG Stuttgart, Beschluss vom 30.04.1985 - 10 WLw 34/84) und auch wenn sich der Eigenlandanteil nur im geringen Maße erhöht (BGH Beschluss vom 26.04.2002 - BLw. 36101, AgrarR 2002, S. 321).

79

gg) Ob der Erwerbsinteressent W. den Verlust seiner Pachtflächen hätte verhindern können, kann dahinstehen. Denn dieser Einwand kann ihm nicht entgegengehalten werden. Grundsätzlich darf ein Landwirt gepachtete Flächen mit dem Erwerb von Eigenland ausgleichen.

80



- 81 hh) Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen zugunsten des Erwerbsinteressenten widerspricht auch nicht den agrarpolitischen Zielen der Bundesregierung. Der Erwerbsinteressent ist Landwirt und betreibt Landwirtschaft, indem er auf landwirtschaftlichen Flächen Getreide anbaut. Damit trägt er zur Erhaltung des ländlichen Raums im Sinne der agrarpolitischen Ziele der Bundesregierung bei.
- 82 Der Grundstückserwerb des streitgegenständlichen Grundstücks steht auch im Zusammenhang mit dem von dem Erwerber unterhaltenen landwirtschaftlichen Betrieb. Denn bei der Auslegung des § 9 GrdstVG ist zu berücksichtigen, dass die Genehmigungspflicht dem agrarpolitischen Ziel dient, leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe zu fördern und zu schaffen (vgl. BGH, Beschluss vom 26.11.2010 - BLw 14/09 -, NJW-RR 2011, 521 Rn. 22; Beschluss vom 06.07.1990 - BLw 8/88, BGHZ 112, 86, 91; Beschluss vom 09.05.1985- BLw 8/84, BGHZ94, 292, 296). Vor diesem Hintergrund ist nicht allein darauf abzustellen, ob der Erwerber einen landwirtschaftlichen Betrieb führt; vielmehr muss der Erwerb auch eine Verbindung zu diesem landwirtschaftlichen Betrieb aufweisen (vgl. dazu BGH, Beschlüsse vom 26.11.2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 12 Beschluss vom 28.04.2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 23 Beschluss vom 11.06.1961 - BLw 20/60, RdL 1961, 229, 230). Das ist hier der Fall. Der Erwerbsinteressent W. benötigt die Flächen gerade zum Anbau von Futter für seinen bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in Pe.. Der Zukauf der streitgegenständlichen Flächen weist deshalb eine innere Verbindung zu dem bisherigen Betrieb auf (vgl. auch OLG Naumburg, NL-BzAR 2012, 376 Rn. 26 anders OLG Koblenz, AgrarR 1990, 317, 319).
- 83 ii) Darüber hinaus verfügt der Erwerbsinteressent nach Überzeugung des Senats auch über die erforderlichen Mittel für den Kaufpreis in Höhe von 3,5 Millionen Euro. Er hat dem Gericht eine Finanzierungsbestätigung einer Bank mit einer Zusage von 3,5 Millionen Euro vorgelegt, die als Anlage zum Protokoll genommen wurde. Mit der vorgelegten Finanzierungszusage in Höhe von 4 Millionen hat er nachgewiesen, dass er den Kaufpreis in Höhe von 3,5 Millionen Euro bezahlen kann. Die vom Beschwerdeführer im Schriftsatz vom 14.02.2017 dagegen vorgebrachten Bedenken sind spekulativ und entbehren jeder tatsächlichen Grundlage. Der Erwerbsinteressent hat wegen der Bedenken des Beschwerdeführers, ob die Zusage Bestand hat, noch im Termin am 25.01.2017 mit seiner Bank telefoniert und nachgefragt, ob diese Finanzierungszusage aufrechterhalten wird. Die Bank hat diese Zusage ihm gegenüber nochmals mündlich bestätigt. Das hat er dem Senat anschließend glaubhaft und nachvollziehbar versichert. Der Senat hat auch keine Zweifel an der Glaubwürdigkeit des Erwerbsinteressenten.



3. Eine Genehmigung unter einer Verpachtungsauflage gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG kommt hier ebenfalls nicht in Betracht. Denn den Interessen der Beteiligten kann durch eine Genehmigung mit einer Verpachtungsauflage nicht entsprochen werden. Nach den Feststellungen des Senats in der Verhandlung vom 25.01.2017 hat der Beschwerdeführer sowohl Interesse an den Gebäuden als auch an den landwirtschaftlichen Flächen zur Verwirklichung seiner vorgestellten Konzepte. Der Erwerbsinteressent benötigt sowohl die Flächen für den Getreideanbau als auch die Gebäude für das Lagern der Erzeugnisse und das Einstellen der Tiere. Die Interessen der Parteien stehen unvereinbar gegenüber und schließen sich somit aus. Auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verlangt im vorliegenden Fall keine mildere Maßnahme, als die Versagung der Genehmigung, da eine Genehmigung des Kaufvertrags unter Verpachtungsauflage nicht geeignet wäre, die von den Parteien jeweils erstrebte Regelung zu erreichen. Für den Erwerbsinteressenten verbliebe die Unsicherheit, mit einem Verpächter vertraglich verbunden zu sein, der die Pachtflächen für eigene Bedürfnisse nutzen möchte; der Beschwerdeführer könnte weder sein im Genehmigungsverfahren vorgestelltes vornehmlich künstlerisches Projekt mit Tierhaltung verwirklichen. Erforderlich ist im Rahmen der gebotenen Abwägung der gegenläufigen Interessen der Beteiligten zudem eine Regelung, die den Zielen des Grundstücksverkehrsgesetzes, leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten, gerecht wird. Das ist aber nur möglich, wenn der Erwerbsinteressent die Flächen bewirtschaften kann. Schließlich stellt die Versagung der Genehmigung auch keinen unverhältnismäßigen Eingriff gegenüber dem Beschwerdeführer dar, weil er sein künstlerisches Projekt auch in anderen als landwirtschaftlichen Gebäuden verwirklichen könnte.

III.

Die Kosten der Beschwerdeinstanz trägt der Beschwerdeführer. Insoweit trägt er auch die Kosten der weiteren Beteiligten, weil sein Rechtsmittel unbegründet war, §§ 34 Abs. 1, 44 Abs. 1, § 5 Abs. 1 LwVG.

Die Kostenentscheidung des Amtsgerichts für die erste Instanz war abzuändern. Die Voraussetzungen für eine Erstattung der Kosten der weiteren Beteiligten durch den Beschwerdeführer lagen nicht vor. Nach § 45 Abs. 1 Satz 2 LwVG kommt eine Erstattung der außergerichtlichen Kosten durch die unterliegende Partei nur dann in Betracht, wenn die Kosten durch ein unbegründetes Rechtsmittel oder durch grobes Verschulden veranlasst wurden. Da die Antragstellung nach § 22 GrdstVG kein Rechtsmittel ist und der Beschwerdeführer die Kosten auch nicht durch grobes Verschulden veranlasst hat, bleibt es beim dem Grundsatz, dass jede Partei ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.



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

IV.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil die vorliegende Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat, § 24 Abs. 1 Satz 2 LwVG. Anders als der Beschwerdeführer meint, liegt auch keine Divergenz zu den o.g. Entscheidungen des Oberlandesgerichts Stuttgart vor, da die dort zu beurteilenden Sachverhalte nicht mit dem hier zu entscheidenden Fall vergleichbar sind. Die Frage, ob der Betrieb einer Pferdepension grundsätzlich als landwirtschaftliche Betätigung einzuordnen ist, war hier nicht entscheidungserheblich.