



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

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Dezember 2017

OLG Naumburg, Beschluss vom 15.08.2016 – 2 Ww 7/15

34308 Bad Emstal, 10. 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,

in dem vorliegenden Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG hätte sich die Genehmigungsbehörde viel Ärger ersparen können, wenn sie die nicht vorgeschriebene förmliche Zustellung eines Zwischenbescheides doch förmlich im Sinne der Zustellung erteilt hätte.

Der Zwischenbescheid ist dem Veräußerer vor Ablauf der Monatsfrist zu erteilen, er muss diesem also zugehen. Der Nachweis des formlosen Zugangs reicht aus. Einer förmlichen Zustellung des Zwischenbescheides bedarf es nicht. Eine förmliche Zustellung des Zwischenbescheides, die zu Nachweiszwecken sinnvoll sein mag, schreibt das Gesetz nicht vor. Jedenfalls ist ein etwaiger Zustellungsmangel nach den Verwaltungszustellungsgesetzen der Länder geheilt, wenn der Notar den Zwischenbescheid erhalten hat.

Leitsatz:

1. Einer förmlichen Zustellung des Zwischenbescheides bedarf es nicht. Der Nachweis des formlosen Zugangs an den Veräußerer oder an den Notar reicht aus. Die Beweis- bzw. Feststellungslast für den rechtzeitigen Zugang eines Zwischenbescheides liegt grundsätzlich bei der Genehmigungsbehörde, weil es um einen ihr günstigen Umstand, nämlich den Nichteintritt der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG, geht (Rn. 32).



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

2. Ist der rechtzeitige Zugang eines Zwischenbescheides nur durch die Angaben des Notars zu ermitteln und entbindet der Käufer – in Kenntnis der möglichen Rechtsfolgen – den Notar nicht von seiner Verschwiegenheitspflicht, kann auch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit eine triftige Gründe entbehrende Versagung der Aussagegenehmigung als Beweisvereitelung gewürdigt werden. Allerdings vermag nur ein vorwerfbares, missbilligenswertes Verhalten den Vorwurf der Beweisvereitelung zu tragen. Das ist dann anzunehmen, wenn etwa die Befreiung von der Schweigepflicht willkürlich, ohne erkennbar verständliche Gründe, verweigert wird (Rn. 40).

Mit dem hier vorliegenden Rechtsprechungsreport für den Monat Dezember 2017 entlasse ich Sie in den wohlverdienten Weihnachtsurlaub in der Hoffnung, dass Sie mir auch im nächsten Jahr grundstücksverkehrsrechtlich treu bleiben.

Eine besinnliche Weihnachtszeit, einen guten Rutsch in das Jahr 2018 und für dieses Jahr alles erdenkliche Gute und Gesundheit, Gesundheit und nochmals Gesundheit wünscht Ihnen

Joachim Netz



Grundstückverkehrsgesetz - Rechtsprechungsreport November 2017

OLG Naumburg, Beschluss vom 15.08.2016 – 2 Ww 7/15

Tenor:

Die Beschwerde des Käufers gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht – D. vom 07.07.2015 wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Käufer auferlegt, der der Beteiligten zu 3. auch deren außergerichtliche Kosten zweiter Instanz zu erstatten hat.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren ist auf 110.000, - EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Käufer landwirtschaftlicher Grundstücke begehrt mit Unterstützung der Verkäuferin, der BVVG, die Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) und wendet sich zugleich gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Landgesellschaft S. mbH. 1

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 29.08.2012 (UR-Nr. 1324 R/2012 des Notars R.) verkaufte die BVVG (im Folgenden auch: Veräußerer) an den Erwerber fünf im Grundbuch des Amtsgerichts W. von R., Blatt 151 und Blatt 321 eingetragene, insgesamt 7,2463 ha große landwirtschaftliche Flurstücke; es handelt sich um die in der Gemarkung R. gelegenen Flurstücke 106, 107, 108, 121 und 122 der Flur 6. Der Grundstückserwerber war - und ist - in S. ansässig, unterhält dort eigenen Angaben zufolge einen ökologisch-landwirtschaftlichen Betrieb und ist außerdem Mitgesellschafter der Energiebauern GmbH. 2

Mit Schreiben vom 04.09.2012, eingegangen beim Landkreis W. am 06.09.2012, beantragte der Notar R. unter Vorlage einer Abschrift des Kaufvertrages die Erteilung der Genehmigung nach dem GrdstVG. Ob ein an den Notar adressierter Zwischenbescheid des Landkreises vom 06.09.2012 den Empfänger erreicht hat und die Bearbeitungsfrist mit diesem Zwischenbescheid gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG - wirksam - auf insgesamt zwei Monate verlängert worden ist, ist im gerichtlichen Verfahren umstritten. Jedenfalls unterrichtete der Landkreis den beurkundenden Notar in einem Zwischenbescheid vom 23.10.2012, gegen Empfangsbekanntnis zugestellt am 25.10.2012, darüber, dass die Voraussetzungen vorlägen, unter denen nach dem Reichssiedlungsgesetz das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könne, und dass sich die Frist gemäß § 6 Abs. 1 S. 3 GrdstVG auf drei Monate verlängere. Mit weiterem Bescheid vom 03.12.2012 teilte die Genehmigungsbehörde mit, dass die Landgesellschaft S. mbH am 3



26.11.2012 die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts, den Grundstückskaufvertrag vom 29.08.2012 betreffend, erklärt habe und der Vertrag zwischen der Landgesellschaft und dem Veräußerer als genehmigt gelte.

- 4 Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts stützt sich die Beteiligte zu 3. auf die Bereitschaft der Agrargenossenschaft eG R., die landwirtschaftlichen Flächen zu erwerben. Die Agrargenossenschaft hat mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26.11.2012 (UR-Nr. 1916/2012 des Notars K.) die Flurstücke von der Beteiligte zu 3. gekauft, wobei der Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen worden ist, dass die Landgesellschaft Eigentümerin der kaufgegenständlichen Grundstücke wird; die Landgesellschaft hat sich außerdem für den Fall, dass sie nicht bis zum 22.11.2017 Eigentümerin des Verkaufsgegenstandes geworden ist, den Rücktritt vom Vertrag nach ihrem Ermessen vorbehalten.
- 5 Gegen den ihnen jeweils am 04.12.2012 zugestellten Bescheid haben die BVVG mit Schriftsatz vom 13.12.2012, der am 14.12.2012 beim Amtsgericht eingegangen ist, und der Käufer mit Schriftsatz vom 05.12.2012, der am 06.12.2012 bei der Genehmigungsbehörde eingegangen ist, Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.
- 6 Die BVVG und der Käufer haben die Auffassung vertreten, dass die beantragte Grundstücksverkehrs-genehmigung nach § 6 Abs. 2 GrdstVG bereits deshalb als erteilt gelte, weil die Entscheidung der Genehmigungsbehörde nicht innerhalb der gesetzlichen Bearbeitungsfrist von einem Monat (§ 6 Abs. 1 S. 1 GrdstVG) ergangen sei. Die Bearbeitungsfrist sei nicht durch den Zwischenbescheid vom 06.09. 2012 verlängert worden, weil sich aus der Verwaltungsakte nicht entnehmen lasse, dass der Bescheid dem beurkundenden Notar als Adressaten auch zugegangen sei.
- 7 Außerdem bedeute die Veräußerung der landwirtschaftlichen Flächen keine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs 1 Nr. 1 GrdstVG. Der Beteiligte zu 2 als Erwerber sei hauptberuflicher Landwirt, der in S. 17 ha mit Biogemüseanbau und Hofvermarktung bewirtschaftete. Er wolle sich nunmehr in den neuen Bundesländern ein zweites landwirtschaftliches Standbein schaffen, weil an seinem bisherigen Betriebssitz in S. eine Erweiterung des Flächenbestandes nicht möglich sei. Zwar lägen die Erwerbsflächen in einer nicht unerheblichen Entfernung von dem bisherigen Betriebssitz. Der Käufer wolle jedoch eine Hofstelle auf der Erwerbsfläche errichten, dies sei in einem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet möglich. Zunächst solle die Bewirtschaftung der erworbenen Flächen durch ortsansässige Landwirte als Lohnunternehmer erfolgen, was durchaus rentabel sei. Zu diesem Zweck habe der Käufer bereits den Naturlandwirt Martin Krüger aus K. beauftragt.



Schließlich fehle es im vorliegenden Fall auch an einem aufstockungswürdigen und aufstockungsbedürftigen anderen Landwirtschaftsbetrieb. Die von der Landgesellschaft benannte Agrargenossenschaft eG R. bewirtschaftete ohnehin landwirtschaftliche Flächen in einem - unstreitigen - Umfang von ca. 1.435 ha. Es sei nicht einzusehen, warum ausgerechnet ein solcher Betrieb noch in den Genuss weiterer ca. 7 ha kommen solle und dies zu einer Verbesserung der Agrarstruktur führe. 8

Die BVVG und der Käufer haben beantragt, 9

1. unter Aufhebung des Bescheides des Landkreises W. vom 03.12.2012 festzustellen, dass die am 26.11.2012 von der Landgesellschaft S. erklärte Ausübung des Vorkaufsrechts unwirksam ist;
2. (BVVG) den am 29.08.2012 vor dem Notar R., beurkundeten Kauf- und Übereignungsvertrag zu genehmigen.

(Käufer) festzustellen, dass die Genehmigung des notariellen Kaufvertrages vom 29.08.2012 gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gilt.

Die Beteiligte zu 3. hat beantragt, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen. 10

Die Landgesellschaft S. mbH (Beteiligte zu 3) hat, ebenso wie der Landkreis als Genehmigungsbehörde, die Voraussetzungen für eine Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG als erfüllt angesehen. Der Käufer sei in S. kein Landwirt im Sinne des GrdstVG. Weder habe er den Nachweis über die Einrichtung eines leistungsfähigen Landwirtschaftsbetriebes in S. geführt, noch sollten die Flächen in dem beheimateten Betrieb der Familie, der an den ältesten Sohn übergeben werde, bewirtschaftet werden. Der Käufer selbst lasse offen, wie die fachgerechte Bewirtschaftung der verkaufsgenständlichen Flächen erfolgen solle; eine Bewirtschaftung sei aufgrund der Entfernung zum Betriebssitz des Käufers unwirtschaftlich. Demgegenüber würden durch die Agrargenossenschaft eG R. die Anforderungen der Rechtsprechung an ein aufstockungsbedürftiges und -bereites Landwirtschaftsunternehmen erfüllt. Der Eigentumsanteil an der von ihr bewirtschafteten Nutzfläche betrage nur 20 %. In den letzten Jahren habe das Unternehmen bereits umfangreiche Flächenverluste hinnehmen müssen, so dass es dringend aufstockungsbedürftig sei. 11

Die Genehmigungsbehörde hat darüber hinaus im Hinblick auf die geltend gemachte "formelle" Rechtswidrigkeit des Bescheids vom 03.12.2012 eingeräumt, dass aus der Verwaltungsakte des Landkreises mangels förmlicher Zustellung nicht hervorgehe, ob und wann der Zwischenbescheid zur Fristverlängerung auf zwei Monate dem beurkundenden Notar zugegangen sei. Im Ergebnis müsse jedoch von einem Zugang des ersten - wie des zweiten - Zwischenbescheides ausgegangen werden. 12



- 13 Das Landwirtschaftsgericht hat durch Beschluss vom 07.07.2015 die Anträge der BVVG und des Käufers auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.
- 14 Die Genehmigung gelte - so das Landwirtschaftsgericht - nicht bereits kraft der gesetzlichen Fiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt. Die dem Landkreis zur Verfügung stehende Bearbeitungsfrist sei durch den ersten Zwischenbescheid wirksam auf zwei Monate verlängert worden. Zwar lasse sich aus den Akten nur die Absendung des Bescheides, nicht aber dessen Zugang bei dem Notar feststellen. Der Käufer habe der Genehmigungsbehörde jedoch eine entsprechende Beweisführung unmöglich gemacht, weil er eine Entbindung des Notars von seiner Schweigepflicht verweigert und sich der Notar als Zeuge danach zu Recht auf sein Zeugnisverweigerungsrecht berufen habe.
- 15 Das Landwirtschaftsgericht hat auch die Annahme der Genehmigungsbehörde für richtig gehalten, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bedeuten würde. Der Käufer sei für das vorliegende Verfahren als Nichtlandwirt anzusehen. Da eine Bewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Flächen von dem in einer Entfernung von ca. 470 km in Bayern gelegenen Betrieb aus nicht wirtschaftlich sinnvoll möglich sei, sei dieser Betrieb für die Einordnung des Beteiligten unmaßgeblich. Auch die Absicht des Käufers zur Aufnahme einer landwirtschaftlichen Tätigkeit in Sachsen-Anhalt reiche nicht aus; weder existiere eine entsprechende Hofstelle, noch ließen die im Genehmigungsverfahren vorgelegten Unterlagen konkrete und in absehbarer Zeit umsetzbare konkrete Maßnahmen für eine Betriebsgründung erkennen. Auf der anderen Seite sei die Agrargenossenschaft eG R. aufstockungsbedürftig, weil sich auf diese Weise ihr Eigenanteil an dem genutzten Land - wenn auch nur geringfügig - erhöhe.
- 16 Gegen diesen, ihm am 08.09.2015 zugestellten Beschluss hat der Käufer mit Schriftsatz vom 22.09.2015, der noch am selben Tage beim Amtsgericht eingegangen ist, Beschwerde eingelegt und diese mit weiterem Schriftsatz vom 09.12.2015 begründet. Der Beteiligte ist insbesondere der Auffassung, dass die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG eingetreten sei, weil eine Verlängerung der Prüfungsfrist für die Genehmigungsbehörde auf zwei Monate nicht erfolgt sei. Der Zwischenbescheid des Landkreises vom 06.09.2012 sei ihm, dem Käufer, nicht zugegangen. Es sei allein Sache der Genehmigungsbehörde, den Zugang fristwahrender Bescheide sicherzustellen und für entsprechende Zustellungsnachweise Sorge zu tragen. Doch selbst wenn man die Verweigerung der Entbindung des Notars von der Schweigepflicht durch den Käufer als rechtsgrundlos ansehe, könne dies nicht auch zum Nachteil der Beteiligten zu 1. gewertet werden, die eine entsprechende Entbindungserklärung im Verlaufe des erstin-



stanzlichen Verfahrens abgegeben habe. Eine Verpflichtung der BVVG und des Käufers zur Entbindung des Notars von der Verschwiegenheitspflicht habe nicht bestanden, weil nicht sie es gewesen seien, die den Landkreis in Beweisnot gebracht hätten.

Die Verfahrensbeteiligten wiederholen im Übrigen ihre gegensätzlichen erstinstanzlichen Auffassungen. 17

Der Käufer beantragt, den Beschluss des Amtsgerichts D. vom 07.07.2015 abzuändern und entsprechend den Anträgen des Käufers erster Instanz zu entscheiden. 18

Die Landgesellschaft beantragt, die Beschwerde abzuweisen. 19

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 20

Das Landwirtschaftsgericht hat in seinem Beschluss vom 06.10.2015 der Beschwerde des Käufers nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. 21

II.

Die Beschwerde des Grundstückskäufers ist gemäß § 9 LwVG i.V.m. §§ 59 Abs. 1, 61 Abs. 1 FamFG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Sie hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. 22

Die Einwendungen des Käufers gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Antragsgegnerin sind unbegründet. Der Bescheid vom 03.12.2012 über die Mitteilung der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ist zu Recht ergangen. Der hierdurch zwischen der Landgesellschaft S. mbH und der Beteiligten zu 1. (BVVG) zustande gekommene Kaufvertrag über das Grundstück gilt damit als genehmigt, § 8 Abs. 1 S. 3 RSG. Die Genehmigung der Grundstücksveräußerung an den Käufer wäre zu versagen gewesen, weil sie eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG). 23

1. Der notarielle Vertrag vom 29.08.2012, der zwischen der Beteiligten zu 1. und dem Beteiligten zu 2, über die Veräußerung der landwirtschaftlichen Grundstücke abgeschlossen worden ist, unterliegt in seiner Gesamtheit dem Genehmigungserfordernis nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Das Land S. hat zwar, in Wahrnehmung der den Ländern in § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG erteilten Ermächtigung, die Veräußerung von unbebauten Grundstücken, die kleiner als 2 ha sind, von der Genehmigungspflicht befreit (AG- 24



GrdstVG, GVBl. 1995, S. 2). Unter Grundstück im Sinne dieser Vorschrift ist dabei das Grundstück im Rechtssinne, nicht im wirtschaftlichen Sinne zu verstehen. Im vorliegenden Fall besitzen die Flurstücke 106 und 107 der Flur 6 jeweils eine Größe von mehr als 2 ha - konkret 2,6222 ha und 2,5851 ha -, während die Flurstücke 108, 121 und 122 der Flur 6 weniger als 2 ha - nämlich 0,7996 ha, 0 6390 ha und 0,6004 ha - groß sind. Die Genehmigungsbedürftigkeit für das jeweilige Rechtsgeschäft kann jedoch grundsätzlich nur einheitlich beantwortet werden.

- 25 Wenn die Genehmigungsfreigrenze teils überschritten und teils unterschritten wird, begründet das die Freigrenze übersteigende Grundstück daher das Genehmigungserfordernis für das gesamte Geschäft nach § 2 Abs. 1 GrdstVG (ständige Rspr. des Senats, etwa Beschluss v. 07.11.2012 - Az.: 2 Ww 6112 -, BzAR 2013, 322 ff.; Beschluss v. 17.11.2010 - Az.: 2Ww6/10-; NJW-RR 2011, 884 ff.).
- 26 2. Der Landgesellschaft stand als Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 Abs. 1 RSG das ausgeübte Vorkaufsrecht gemäß § 4 Abs. 1 RSG zu, weil das verkaufte landwirtschaftliche Grundstück größer als 2 ha ist und die von den Kaufvertragsparteien beantragte Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen gewesen wäre.
- 27 a) Das Vorkaufsrecht bezieht sich einheitlich auf alle fünf Flurstücke. Zwar unterliegen dem Vorkaufsrecht gemäß § 4 RSG nur Grundstücke „in Größe von zwei Hektar aufwärts“. Insofern ist aber ein wirtschaftlicher Grundstücksbegriff maßgeblich; entscheidend ist nicht, wie das Grundstück im Grundbuch eingetragen ist, sondern allein die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit (Senat, Beschluss v. 07.11.2012, a.a.O., m.w.N.). Für die Annahme einer wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit reicht hier bereits aus, dass die fünf streitgegenständlichen Flurstücke in einem einheitlichen Kaufvertrag zu einem Gesamtkaufpreis verkauft worden sind.
- 28 b) Die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages gilt nicht bereits deshalb als erteilt, weil die gesetzliche Bearbeitungsfrist von einem Monat nicht wirksam verlängert worden wäre.
- 29 aa) Nach § 6 Abs. 2 GrdstVG gilt die beantragte Grundstücksverkehrsgenehmigung als erteilt, falls nicht binnen der in § 6 Abs. 1 genannten Frist die Genehmigungsbehörde eine Entscheidung nach § 9 GrdstVG zustellt. Die Frist für die Entscheidung über die Genehmigung beträgt nach § 6 Abs. 1 S. 1 GrdstVG grundsätzlich einen Monat nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende



Rechtsgeschäft bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, so ist vor Ablauf der Frist dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen; durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist des Satz 1 auf zwei Monate (§ 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG).

bb) Bei dem Verwaltungsvorgang befindet sich ein - an den Urkundsnotar gerichteter - Bescheid des Landkreises vom 06.09.2012, der die Mitteilung über die Verlängerung der Genehmigungsfrist auf zwei Monate gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG enthält. Allerdings hat die Genehmigungsbehörde diesen ersten Zwischenbescheid nicht mit Zustellungsurkunde bzw. Empfangsbekanntnis zugestellt, so dass ein Nachweis über den Eingang des Bescheides bei dem Notar fehlt. 30

cc) Nach § 12 Abs. 1 des notariellen Vertrages wurde der beurkundende Notar von beiden Vertragsparteien unter anderem bevollmächtigt, „Erklärungen aller Art ... zur Durchführung des Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegen zu nehmen, Anträge auch geteilt und beschränkt zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen sowie den grundbuchlichen Vollzug des Vertrages zu überwachen“. Eine solche Ermächtigung umfasst auch die Befugnis des Notars, die Mitteilung über die Verlängerung der Genehmigungsfrist nach § 6 Abs. S. 2 GrdstVG für den Veräußerer in Empfang zu nehmen (BGH, Beschluss v. 03.05.1996 —Az.: BLW 6/96-, BGHZ 132, 368 ff.). 31

dd) Einer förmlichen Zustellung des Zwischenbescheides bedarf es nicht (etwa BGH, Beschluss v. 03.06.1993—Az.: III ZR 104/92-, BGHZ 123, 1ff., juris Rdn. 8; OLG Stuttgart, Beschluss v. 18.01.1979 —Az.: 10 WLw 31178 -, AgrarR 1979, 260, 261; OLG Karlsruhe, Beschluss v. 23.09.1975 - Az.: Wb 6/75 -, AgrarR 1975, 357 358; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 7. Aufl., Rdn. 718 u. 723 m.w.N.). Der Nachweis des formlosen Zugangs an den Veräußerer – bzw. wie hier, an den Notar - reicht aus (Netz, a.a.O.). Die Beweis- bzw. Feststellungslast für den rechtzeitigen Zugang eines Zwischenbescheides liegt grundsätzlich bei der Genehmigungsbehörde, weil es um einen ihr günstigen Umstand, nämlich den Nichteintritt der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG, geht (so Netz, a.a.O., Rdn. 724). 32

ee) Auf der Durchschrift des Zwischenbescheids vom 06.09.2012, die in dem Verwaltungsvorgang des Landkreises abgeheftet ist, befindet sich ein - nicht unterzeichneter - Stempelaufdruck "Ausgang 07. Sept. 2012"; das hat die zwischenzeitliche Beziehung des Originals des Verwaltungsvorgangs durch den Senat ergeben. Darüber hinaus hat die Vertreterin des Landkreises in der mündlichen Verhandlung 33



eine "Checkliste Grundstücksverkehrsgesetz" vorgelegt, auf der hinter der Zeile "Zwischenbescheid 2 Monate" handschriftlich vermerkt worden ist: 7.9.17. Ob diese Anhaltspunkte jedoch ausreichen, um zumindest den Nachweis einer Absendung des Zwischenbescheids am 07.09.2012 als erbracht anzusehen, und ob damit die Zustellungsfiktion des § 4 Abs. 1 S. 1 VwZG (Zustellung mit dem dritten Tag nach der Aufgabe zur Post) eingreift, lässt der Senat ausdrücklich dahinstehen.

34 ff) Denn das Landwirtschaftsgericht hat jedenfalls die Weigerung des Käufers, den Notar von seiner Verschwiegenheitspflicht zu entbinden, zu Recht in der Weise gewürdigt, dass von einem Zugang des ersten Zwischenbescheides vom 06.09.2012 bei dem Notar auszugehen sei.

35 (1) Dass der Notar R. in einem Schreiben vom 05.11.2012 beim Landkreis nachgefragt hat, bis wann mit der Erteilung der beantragten Genehmigung zu rechnen sei, weil er "noch keine Antwort erhalten" habe, kann nicht als ein Anhaltspunkt für den Nichtzugang des Zwischenbescheides aufgefasst werden. Denn im Zeitpunkt der Anfrage vom 05.11.2012 lag dem Notar zumindest - nachweisbar - der zweite Zwischenbescheid vom 23.01.2012 vor, und auch dieser Zwischenbescheid hat in dem Schreiben keine Erwähnung gefunden.

36 (2) Der beurkundende Notar R. sollte aufgrund des Beweisbeschlusses des Landwirtschaftsgerichts vom 26.05.2015 als Zeuge zu der Frage des Zugangs des Zwischenbescheids vom 06.09.2012 vernommen worden. In der mündlichen Verhandlung vom 07.07.2015 hat das Gericht, wie im Übrigen auch bereits in der vorangegangenen Verhandlung vom 17.06.2014, darauf hingewiesen, dass dem Notar ein Zeugnisverweigerungsrecht zustehen dürfte. Sodann heißt es in dem Sitzungsprotokoll vom 07.07.2015 auszugsweise:
„Der Zeuge wird über sein Zeugenverweigerungsrecht als Notar belehrt.
Der Zeuge wird zudem darauf hingewiesen, dass der Antragsteller zu 2) ihn nicht von der Verschwiegenheit entbunden hat.
Der Zeuge beruft sich auf sein Zeugnisverweigerungsrecht.

37 Er erklärt weiterhin, dass er zu einer Aussage bereit gewesen wäre, wenn auch der Antragsteller zu 2) eine Entbindung von der Schweigepflicht erklärt hätte.

b. u. v.



Es wird festgestellt, dass der Zeuge von seinem Zeugnisverweigerungsrecht Gebrauch gemacht hat. Der Zeuge wird unvernommen um 10:20 Uhr entlassen."

- Der Käufer hat es mehrfach, unter anderem in dem anwaltlichen Schriftsatz vom 25.06.2014 - und auch noch in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat -, ausdrücklich abgelehnt, den Notar von seiner Verschwiegenheitspflicht zu entbinden. Lediglich der Veräußerer (BVVG) hat in dem Schriftsatz vom 26.06.2014 eine entsprechende Entbindungserklärung abgegeben. 38
- (3) Die Frage, ob ihm die Zwischenmitteilung des Landkreises zugegangen ist, unterfällt der Verschwiegenheitspflicht des Notars. Diese Pflicht bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 S. 2 BNotO auf alles, was dem Notar bei Ausübung seines Amtes bekannt geworden ist. Im vorliegenden Fall stand der Zugang der Zwischenmitteilung in einem unmittelbaren inneren Zusammenhang mit der Beurkundungstätigkeit, der Notar war in dem Grundstückskaufvertrag zur Inempfangnahme derartiger Mitteilungen ermächtigt worden (vgl. auch die Beispiele bei Greger in Zöller, ZPO, 31. Aufl., § 383, Rdn. 20a: Zeit und Ort der Verhandlung, die Identität der Beteiligten, der Inhalt von Erklärungen, erteilte Belehrungen, vorbereitende Maßnahmen). Daher hat sich der Notar gegenüber dem Landwirtschaftsgericht zu Recht auf seine Verschwiegenheitspflicht berufen. 39
- (4) Im Zivilprozess kann eine triftige Gründe entbehrende Versagung der Aussagegenehmigung als Beweisvereitelung gewürdigt werden (Greger in Zöller, a.a.O., § 286 Rdn. 14a a.E. und § 385 Rdn. 13). Das gilt in gleicher Weise auch für das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Sternal in Keidel, FamFG, 18. Aufl., § 29, Rdn. 45; Feskorn in Zöller, a.a.O., § 37 FamFG, Rdn. 7), zumal die Beteiligten in dem Verfahren eine Mitwirkungspflicht gemäß § 27 Abs. 1 FamFG trifft. Allerdings vermag nur ein vorwerfbares, missbilligenswertes Verhalten den Vorwurf der Beweisvereitelung zu tragen. Das ist dann anzunehmen, wenn etwa die Befreiung von der Schweigepflicht willkürlich, ohne erkennbar verständliche Gründe, verweigert wird (s. BGH, Beschluss v. 26.09.1996 - Az.: III ZR 56/96-, NJW-RR 1996, 1534, juris Rdn. 7 u. 8). 40
- (5) So verhält es sich im vorliegenden Fall. Der Käufer hat - in Kenntnis der möglichen Rechtsfolgen - ausdrücklich eine Entbindung des Notars R. von der Verschwiegenheitspflicht abgelehnt, ohne dass hierfür nachvollziehbare Gründe ersichtlich wären. Insbesondere würde durch die Offenbarung des Umstandes 41



des Zugangs oder Nichtzugangs der Zwischenmitteilung nicht der Inhalt des beurkundeten Rechtsgeschäftes berührt; dieser ist den Verfahrensbeteiligten ohnehin bekannt. Auch im Übrigen hat der Käufer keine schutzwürdigen Geheimhaltungsinteressen, die durch die Angaben des Notars zum Erhalt des Zwischenbescheids verletzt werden könnten, aufgezeigt. Er hat sich in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat letztlich nur darauf berufen, dass die Entbindung des Notars von der Verschwiegenheitspflicht in seiner freien Entscheidung liege.

- 42 (6) Eine Beweisvereitelung führt zwar auch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht zwingend zu einer Umkehr der Feststellungslast (Sternal in Keidel, a.a.O., Rdn. 45). Der Richter kann jedoch je nach den Umständen des Falls - in entsprechender Anwendung der §§ 371 Abs. 3, 444 ZPO - das bestmögliche Ergebnis des vereitelten Beweismittels in die Gesamtwürdigung einstellen (Greger in Zähler, a.a.O., § 286, Rdn. 14a; ähnlich auch Prütting in MünchKomm, ZPO, Bd. 1, 4. Aufl., § 286, Rdn. 91; Foerste in Musielak/ Voit, ZPO, 13. Aufl., § 286, Rdn. 62). Dementsprechend ist hier von einem (zeitnahen) Zugang des Zwischenbescheids der Genehmigungsbehörde vom 06.09.2012 bei dem Notar R. auszugehen. Denn die Verweigerung der Entbindungserklärung durch den Käufer diene - mangels Darlegung nachvollziehbarer Gründe - ausschließlich dem Ziel, die amtswegige Aufklärung des entscheidungserheblichen Sachverhalts zu verhindern und damit ein den Kaufvertragsparteien möglicherweise nachteiliges Beweisergebnis, nämlich die Feststellung der ordnungsgemäß zustande gekommenen Verlängerung der Bearbeitungsfrist, von vornherein zu vermeiden.
- 43 (7) Der Hinweis der Beteiligten zu 1. und 2., dass der Landkreis den Zwischenbescheid hätte förmlich zustellen können und in diesem Fall im jetzigen Verfahren der Beweisnot von vornherein enthoben gewesen wäre, vermag ebenfalls nicht zu überzeugen. Zwar kommt die Annahme einer Beweisvereitelung dann nicht in Betracht, wenn der beweisbelastete Beteiligte den Beweis selbst hätte sichern können (BSG, Urteil v. 10. 08.1993 - Az.: 9/9a RV 10192 - NJW 1994, 1303). Im vorliegenden Fall bestand jedoch im maßgeblichen Zeitpunkt der Absendung des Zwischenbescheids weder eine gesetzlich noch eine aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen folgende Pflicht zur Beweissicherung mittels Bewirkung einer förmlichen Zustellung. Denn abgesehen von dem jederzeit vorhandenen Eigeninteresse an einem solchen Nachweis, musste die Genehmigungs-



behörde nicht von vornherein Vorsorge für den Fall einer späteren Auseinandersetzung treffen, in der - nicht vorhersehbar - die Vernehmung des Notars als geeignetes Beweismittel durch eine grundlose Verweigerung der Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht verhindert werden würde. Hingegen hatte in dem der zitierten Entscheidung des Bundessozialgerichts (a.a.O.) zugrundeliegenden Fall die Klägerin in Kenntnis der Notwendigkeit einer Sachverhaltsklärung zur Durchsetzung ihrer Ansprüche und nach der Weigerung des Sozialversicherungsträgers, zu diesem Zweck eine Obduktion durchführen zu lassen, die Möglichkeit zur eigenen Veranlassung der Obduktion ihres verstorbenen Ehemanns ungenutzt gelassen

- (8) Dem Käufers - und der Beteiligten zu 1. - verhilft auch nicht das Argument zum Erfolg, dass eine Beweiswürdigung in dem dargestellten Sinne nicht nur zu Lasten des Käufers, sondern auch zu Lasten der Verkäuferin, der BVVG, gehe, die jedoch eine Entbindungserklärung abgegeben habe. Die BVVG erleidet schon deshalb keinen Nachteil, weil der Grundstückskaufvertrag, im Falle des Nichteintritts der Genehmigungsfiktion und der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrecht, mit der Beteiligten zu 3. als Siedlungsunternehmen zustande kommt und die BVVG einen Kaufpreis in derselben Höhe erhält. Ein besonderes Interesse der BVVG, gerade mit dem Käufer den Kaufvertrag abzuschließen, ist nicht anzuerkennen, zumal der Käufer aufgrund eines - anonymen - Versteigerungsverfahrens den Zuschlag erhalten hatte. Allgemeine Erwägungen, dass derjenige Erwerbsinteressent, der von der BVVG den Zuschlag erhalten hat, nach Möglichkeit auch tatsächlich die landwirtschaftlichen Flächen erwerben solle, reichen nicht aus, um ein schutzwürdiges Interesse der BVVG zu begründen. 44
- gg) Die Verlängerung der Bearbeitungsfrist durch den Landkreis auf zwei Monate ist schließlich auch nicht etwa deshalb unwirksam, weil der entsprechende Zwischenbescheid bereits einen Tag nach Eingang des Genehmigungsantrages am 06.09,2012 ergangen ist. 45
- (1) Die Fristverlängerung gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 GrdstVG hängt allein von der subjektiven Einschätzung der Genehmigungsbehörde ab, nicht hingegen von der objektiven Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen (BGH, Beschluss v. 28.11.2014— Az.: BLw 3/13-, BGHZ 203, 297 ff., Rdn. 12), Die Verlängerung um einen Monat kann daher auch ohne Begründung erfolgen (OLG Oldenburg, Beschluss v. 08.11.2012 - Az.: 10 W 23/12 -, AUR 2013, 136 ff.; Netz, a.a.O., Rdn. 712). 46



- 47 (2) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem - von den Beteiligten zu 1. und 2. nach der mündlichen Verhandlung eingereichten - Beschluss des OLG Dresden vom 14.03.2016 (Az.: W XV 863/15), über den der Senat - nach dem Urlaub mehrerer Senatsmitglieder - am 10.08.2016 gesondert beraten hat. In dem Beschluss vom 14.03.2016 hat das OLG Dresden zwar eine unmittelbar nach Eingang des Genehmigungsantrages vorgenommene Fristverlängerung auf drei Monate mit dem Ziel der Herbeiführung der Ausübung des Vorkaufsrechts für unwirksam erachtet, jedoch stattdessen eine Verlängerung auf zwei Monate angenommen und seiner Entscheidung zugrunde gelegt.
- 48 (3) Im Übrigen vermag der Senat im vorliegenden Fall auch nicht festzustellen, dass die Fristverlängerung durch den Zwischenbescheid vom 07.09.20 12 "reflexartig" oder gar willkürlich erfolgt wäre. Vielmehr hat sich die Vertreterin des Landkreises in der mündlichen Verhandlung - nachvollziehbar - darauf berufen, dass von vornherein ersichtlich gewesen sei, dass es sich bei dem Käufer um einen weit von den landwirtschaftlichen Flächen entfernt wohnenden Landwirt handele und die Aufklärung des Sachverhalts daher voraussichtlich nicht in der gesetzlichen Bearbeitungsfrist von einem Monat würde abgeschlossen werden können.
- 49 c) *(Im Beschluss als b) bezeichnet)* Die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts setzt gemäß § 4 Abs. 1 RSG voraus, dass die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre. Die Grundstücksverkehrsgenehmigung darf nach § 9 GrdstVG unter anderem versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde. Nach Absatz 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.
- 50 aa) Derartige Maßnahmen zielen in erster Linie auf die Erschaffung und die Erhaltung selbstständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab. Da Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor sind, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung stehen, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften. Dementsprechend liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum



Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (BGH, Beschluss v. 28.11.2014 - Az.: BLw 4/13-, Rdn. 7 m.w.N.).

bb) Es ist davon auszugehen, dass der Beteiligte B. im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts zumindest Nebenerwerbslandwirt war (und noch ist). 51

(1) Nach den bereits im Genehmigungsverfahren vorgelegten Urkunden hat der Käufer sowohl die Abschlussprüfung im staatlich anerkannten Ausbildungsberuf Landwirt als auch die Meisterprüfung für den Beruf „Landwirt“ erfolgreich abgelegt. Außerdem ist er Mitglied bei der land- und forstwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft Niederbayern/Oberpfalz und Schwaben und zahlt Beiträge an die landwirtschaftliche Alterskasse. Schließlich wird auch von der Genehmigungsbehörde nicht die Angabe des Beteiligten in Zweifel gezogen, dass er einen landwirtschaftlichen Betrieb in einer Größe von 17 ha als Biobauer in Sienbach unterhält. 52

(2) Daneben ist der Käufer unstreitig auch Mitgesellschafter der Energiebauern GmbH, die nach seiner Darstellung allerdings vorrangig von seinen Söhnen betrieben wird. Auf die in erster Instanz erörterte Frage, ob der Beteiligte seine Einkünfte zum überwiegenden Teil aus seinem landwirtschaftlichen Betrieb oder aber aus der Erzeugung erneuerbarer Energien bzw. der Gesellschafterstellung in einem darauf ausgerichteten Unternehmen bezieht, kommt es nicht an. Denn mit der Unterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes ist der Käufer zumindest als Nebenerwerbslandwirt anzusehen, und (leistungsfähige) Nebenerwerbslandwirte sind im Rahmen des Grundstücksverkehrsgesetzes Haupterwerbslandwirten gleichgestellt (so etwa BGH, Beschluss v. 06.07.1990 - Az.: BLw 8188 - , AgrarR 1990, 315 f.). 53

cc) Der Erwerb der streitgegenständlichen Flurstücke durch einen Landwirt schließt aber den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht schlechthin aus. Erforderlich ist vielmehr weiter, dass der Grundstückserwerb im Zusammenhang mit dem von dem Erwerber unterhaltenen landwirtschaftlichen Betrieb steht. Denn bei Auslegung des § 9 Abs. 1 GrdstVG ist zu berücksichtigen, dass die Genehmigungspflicht dem agrarpolitischen Ziel dient, leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe zu fördern und zu schaffen (BGH, Beschluss v. 28.11.2014, a.a.O., Rdn. 8). 54



- 55 dd) 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. Hingegen ist ein Landwirt, der Flächen allein als Kapitalanlage oder auf Vorrat erwirbt, mit Blick auf diesen Erwerb einem Nichtlandwirt gleichzustellen. Vorhandenes Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken reicht nicht aus, um den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden auf Seiten des Erwerbers auszuräumen; das gilt vor allem beim Nichtlandwirt, aber auch bei einem Landwirt, der ohne Zusammenhang mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb Flächen erwirbt (BGH, Beschluss v. 28.11.2014, a.a.O., Rdnr. 9).
- 56 ee) Der danach erforderliche Zusammenhang zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Grundstückserwerb setzt voraus, dass der Erwerb im Rahmen des Betriebs erfolgt.
- 57 (1) Dieser Fall ist hier nach den eigenen Angaben des Käufers im Genehmigungsverfahren nicht gegeben. Der Käufer hat vielmehr gegenüber der Genehmigungsbehörde erklärt, dass er nach dem Erwerb von insgesamt ca. 50 ha landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Wittenberg und in den benachbarten Kreisen eine Hofstelle erwerben wolle, die nicht weiter als 30 km von den Flächen entfernt sei; bis dahin wolle er die Bewirtschaftung einem Maschinenring übertragen.
- 58 (2) Soweit er demgegenüber in seinem zweitinstanzlichen Schriftsatz vom 14.01.2016 - und in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat - erstmals angekündigt hat, er werde die Erwerbsflächen "in erster Linie" von seinem in Bayern gelegenen Betrieb aus bewirtschaften und die hierfür notwendigen Maschinen und Einrichtungen bei Bedarf mittels entsprechender Transporttechnik zu den Flächen verbringen, hat der Senat unter Inanspruchnahme der Sachkunde seiner ehrenamtlichen Richter bereits erhebliche Zweifel, ob sich eine Bewirtschaftung in dieser Weise auf Dauer überhaupt sinnvoll durchführen lässt. Die Frage kann aber letztlich dahingestellt bleiben. Denn für die Beurteilung der Erwerbsberechtigung des Käufers sind ausschließlich die tatsächlichen Umstände - auch seine Absichten - im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen, hier also bei Zustellung des angefochtenen Bescheids am 04.12.2012, maßgebend (s. BGH, Beschluss v. 28.04.2006 - Az.: BLw 32/05 -, NL-BzAR 2006, 329 ff., juris Rdn. 22).



- ff) Um in einem solchen Fall den sonst aus dem Erwerbsinteresse und dem Aufstockungsbedarf eines anderen Landwirts begründeten Versagungsgrund entfallen zu lassen, ist es nach der Rechtsprechung des BGH erforderlich, dass der Grundstückserwerber über konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur Aufnahme des neuen landwirtschaftlichen Betriebes verfügt und bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen hat. Insoweit gilt im Grundsatz dasselbe wie für die Prüfung einer von einem Nichtlandwirt vorgetragenen Absicht künftiger Erwerbstätigkeit in der Landwirtschaft. Unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen reichen nicht aus. Maßgeblich ist wiederum der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (BGH, Beschluss v. 28.11.2014, a.a.O., Rdn. 14). 59
- gg) In diesem Sinne hat es hier an ausreichend konkreten Vorkehrungen zur Aufnahme eines neuen landwirtschaftlichen Betriebes oder zumindest Betriebsteils in der Nähe der streitgegenständlichen Flächen - und damit zugleich an einem objektiven Beleg für die Ernsthaftigkeit der von dem Käufer bekundeten Absichten - gefehlt. 60
- (1) Der Beteiligte hat zwar bereits im Genehmigungsverfahren einen sog. "Betriebsentwicklungsplan" vorgelegt. Dieser Plan erweist sich jedoch als wenig aussagekräftig und besitzt keinen konkreten Bezug zu den Bewirtschaftungsbedingungen vor Ort. So ergeben sich aus dem Plan schon keine Angaben zu den wirtschaftlichen Annahmen - insbesondere den voraussichtlichen Erträgen, Einkünften und Kosten -, die für die landwirtschaftliche Betätigung an dem neuen Standort maßgebend sein sollen. Außerdem nennt der "Betriebsentwicklungsplan" zwar als "Maßnahme" den "Flächenkauf für Ökolandbau", die daraus folgenden Belastungen und Einnahmeausfälle in der Phase der Umstellung von der konventionellen auf die ökologische Landwirtschaft sind jedoch an keiner Stelle berücksichtigt. Daher stellte der vorgelegte Plan keinen überzeugenden Beleg für die bevorstehende Gründung eines neuen Betriebes dar. 61
- (2) In dem sog. „Betriebsentwicklungsplan“ heißt es unter anderem: „Betriebsstelle in das Bundesland S.A. oder S. geplant“. Das weist auf den - im Übrigen auch unbestrittenen - Umstand hin, dass der Erwerber im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landgesellschaft weder über eine Betriebsstelle als Grundlage für die Errichtung eines neuen landwirtschaftlichen Betriebes (oder Betriebsteils) verfügte, noch konkrete Schritte zum Erwerb einer solchen Betriebsstelle eingeleitet hatte. Auch insofern waren - und sind - 62



keine Vorkehrungen zur Verwirklichung einer eigenen Flächenbewirtschaftung ersichtlich.

- 63
- (3) Auch das Verhalten des Käufers gegenüber der bisherigen Pächterin der streitgegenständlichen Flächen, der Agrargenossenschaft eG R., ließ - bezogen auf den Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts - keinen eindeutigen Schluss auf den Willen zur Eigenbewirtschaftung zu. Wie die Erörterungen in der mündlichen Verhandlung ergeben haben, endete der Pachtvertrag der Beteiligten zu 1. (BVVG) mit der Agrargenossenschaft eG R. zwar zum 30.09.2012. Die Agrargenossenschaft setzte die Bewirtschaftung der streitgegenständlichen Flächen jedoch zunächst unverändert fort. Erst am 18.03.2013 unterzeichnete die Agrargenossenschaft - auf Veranlassung der BVVG oder des Käufers - eine Erklärung, dass die Pachtsache aufgrund der Beendigung des Pachtverhältnisses "nunmehr" der Verpächterin "ohne Einschränkung bis zum 27.03.2013 zur Verfügung gestellt" werde; mit Schreiben seines Anwalts vom 05.07.2013 kündigte der Käufer gegenüber der bisherigen Pächterin an, dass die Flächen "nunmehr" von ihm abgeerntet würden; und ebenfalls erst im Juni/Juli 2013 traf der Käufer, eigenen Angaben zufolge, mit der Agrargenossenschaft eine (mündliche) Vereinbarung, dass diese die Aberntung der Flächen und auch den Verkauf der Ernte übernehmen solle. Alle diese Bekundungen eines möglichen Willens des Erwerbers zur Eigenbewirtschaftung liegen jedoch zeitlich nach der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Zustellung des Bescheids am 04.12.2012 und darüber hinaus auch erst nach der Einleitung des Verfahrens vor dem Landwirtschaftsgericht.
- 64
- (4) Durchgreifende Zweifel, dass der Käufer im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts bereits hinreichend konkrete Absichten zur Errichtung eines neuen Betriebs (oder Betriebsteils) bzw. zur Eigenbewirtschaftung der erworbenen Flächen gehabt hat, ergeben sich schließlich auch aus seinen wechselnden Angaben zur Verwirklichung der (vermeintlichen) Pläne. Gegenüber dem Landkreis hat der Käufer angegeben, er wolle die Fläche bis zum Erwerb einer Hofstelle durch einen Maschinenring bewirtschaften lassen. In seinem erstinstanzlichen Schriftsatz vom 14.03.2013 hat er unter anderem vorgetragen, dass er bereits zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens einen ortsansässigen Landwirt, den Naturlandbetrieb Martin Krüger aus K., mit der Bewirtschaftung beauftragt habe. Er hat jedoch weder irgendwelche konkreten Angaben zu der behaupteten Beauftragung gemacht noch etwa einen schriftlichen Bewirt-



schaftungsvertrag mit dem Landwirt K. vorgelegt, In der mündlichen Verhandlung vom 08.04.2016 hat der Käufer demgegenüber auf eine Vereinbarung mit der bisherigen Pächterin, der Agrargenossenschaft eG R., zur Aberntung der Flächen und zur Übernahme der Bewirtschaftung im darauffolgenden Jahr verwiesen. Schließlich hat er erstmals im Beschwerdeverfahren dem Senat und den Verfahrensbeteiligten eine vollkommen andere Vorstellung unterbreitet; er wolle - so der Beteiligte in seinem Schriftsatz vom 14.01.2016 - die an verschiedenen Produktionsstandorten gelegenen Erwerbsflächen unter Einsatz der notwendigen, ihm zur Verfügung stehenden Transporttechnik (Tiefelader etc.) in erster Linie von seinem in Bayern gelegenen Betrieb aus bewirtschaften, um das Risiko angesichts unterschiedlicher klimatischer sowie Bodenverhältnisse weiter zu streuen. Die im Laufe des behördlichen und gerichtlichen Verfahrens mehrfach deutlich wechselnden Angaben sind ein zusätzlicher Beleg dafür, dass der Antragsteller zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Genehmigungserteilung noch über keine feststehenden Absichten im Hinblick auf die Nutzung der neu erworbenen Flächen verfügte und erst recht keine Vorkehrungen zur Verwirklichung solcher Absichten getroffen hatte.

- d) Dem Käufer als Grundstückserwerber stand - und steht — auf der anderen Seite in Gestalt der Agrargenossenschaft eG R. ein Vollerwerbslandwirt gegenüber, der erwerbsbereit und auch aufstockungsbedürftig ist. 65
- aa) Die Agrargenossenschaft eG R. hat bereits mit Schreiben vom 20.09.2012 ihr Erwerbsinteresse bekundet und nachfolgend unter dem Datum des 26.11.2012 einen entsprechenden notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag mit der Landgesellschaft S. abgeschlossen. 66
- bb) Die Agrargenossenschaft ist auch aufstockungsbedürftig. Nach der Rechtsprechung des BGH dient der Zuerwerb bei einem groben Missverhältnis zwischen Eigenland und Pachtland auch dann der Verbesserung der Agrarstruktur, wenn dadurch der Eigenlandanteil prozentual nur in geringerem Maße erhöht wird (st. Rspr., etwa BGH, Beschluss v. 28.04.2006, a.a.O., juris Rdn. 29; BGH, Beschluss v. 26.04.2002 — Az.: BLw 36/91 -, NL-BzAR 2002, 340 f.). Nach den Angaben des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten A. in dessen Schreiben vom 26.10.2012, berichtigt durch das Schreiben vom 17.05.2013 gegenüber dem Landwirtschaftsgericht, bewirtschaftete die Agrargenossenschaft eG R. eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 1.434,7714 ha mit einem Pachtflächenanteil von 80 % und einem Eigentumsanteil von 20 %. Das genügt im Sinne der Rechtsprechung als 67



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

Nachweis des Aufstockungsbedarfs. Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landgesellschaft S. (Beteiligte zu 3.) haben damit vorgelegen.

III.

- 68 Die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens beruht auf §§ 44, 45 LwVG..
- 69 Die Rechtsbeschwerde war nicht nach § 9 LwVG i.V.m. § 70 Abs. 2 FamFG zuzulassen, weil weder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert.