



**Joachim Netz – Agrarrecht**

Referent – Verfahrensleitung - Gutachten - Stellungnahmen

Grundstücksverkehrsrecht - Landpachtrecht - Verwaltungsrecht – Zuwendungsrecht - Erbrecht - Nachbarrecht

## **Grundstückverkehrsgesetz**

### **Rechtsprechungsreport Januar 2016**

**34308 Bad Emstal, den 16. Januar 2016**

Uhlandstraße 11

Tel.: 05624/7909833

Handy: 0176/41609283

[joachimnetz@gmx.de](mailto:joachimnetz@gmx.de)

[www.joachimnetz.de](http://www.joachimnetz.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

das OLG Nürnberg hat mit seinem Beschluss vom 30.11.2015 – 2 W XV 306/15 die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine bereits gegründete Besitzgesellschaft für die die Landwirtschaft betreibende Betriebsgesellschaft uneingeschränkt übernommen, sodass sich aus diesem Beschluss folgende **Leitsätze** ergeben:

1. Eine Landwirtschafts-KG ist selbst als Besitzgesellschaft, die keine Landwirtschaft betreibt, kein Landwirt. Es kommt für die Entscheidung darauf an, ob die vom Bundesgerichtshof entwickelten Kriterien vorliegen, unter denen bei Betriebsaufspaltung die Besitzgesellschaft als Landwirt angesehen werden kann. Dabei ist maßgeblicher Zeitpunkt der Erlass der Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.
2. Der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine bereits gegründete Besitzgesellschaft für die die Landwirtschaft betreibende Betriebsgesellschaft ist dann genehmigungsfähig, wenn die Nutzung der Flächen durch ein Landwirtschaft betreibendes Unternehmen innerhalb eines von denselben Personen beherrschten Unternehmensverbundes sichergestellt ist, d.h. dass die landwirtschaftlichen Flächen nur an einen Landwirt gehen können. Voraussetzung dafür ist, dass eine sachliche und personelle Verflechtung zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft besteht, bei der die Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen sichergestellt ist und die hinter den Unternehmen stehenden Personen auch den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben. Im Ergebnis stelle es sich dann so dar, als ob der Landwirt oder das landwirtschaftliche Unternehmen selbst den Kaufvertrag abgeschlossen hätte.
3. Absichten der Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen oder die rechtliche Möglichkeit genügen nicht, auch nicht im Rahmen einer Prognose; notwendig ist eine rechtliche Sicherstellung durch bindende Regelungen. Die Sicherstellung wird verneint, wenn es an der Eingliederung und Verflechtung der Gesellschaften fehlt, so dass die Betriebsgesellschaft keinen Einfluss darauf hat wie die Besitzgesellschaft mit den gekauften Flächen verfahren würde.



## Joachim Netz – Agrarrecht

Referent – Verfahrensleitung - Gutachten - Stellungnahmen

Grundstücksverkehrsrecht - Landpachtrecht - Verwaltungsrecht – Zuwendungsrecht - Erbrecht - Nachbarrecht

4. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht daher nur dann, wenn die Komplementärin ihrerseits Landwirtin ist oder sich auf dem Wege zu einer leistungsfähigen Landwirtschaft befände. Voraussetzung dafür ist - wofür die Landwirtschafts-KG die Darlegungs- und Beweislast trägt - die ernsthafte und nach den konkreten Verhältnissen als realistisch einzuschätzende Absicht, in absehbarer Zeit einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten, der zumindest teilweise die Kosten zur Deckung eines angemessenen Lebensbedarfs des Erwerbers und seiner Familie abwirft.
5. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere bereits getroffene Vorkehrungen, eine etwa vorhandene Hofstelle oder zumindest Wirtschaftsräume, landwirtschaftlich nutzbare Flächen und sonstige Betriebsmittel, das Vorliegen eines schlüssigen und umsetzbaren Betriebskonzeptes, die Erzielung von Gewinnen, eine angestrebte ausreichende Betriebsgröße, vorhandene Ausbildung und Kenntnisse in der Landwirtschaft, das Alter des Erwerbers und eventuell vorhandene Betriebsnachfolger. Insgesamt handelt es sich um eine Prognoseentscheidung, für die dem Tatrichter ein Beurteilungsspielraum verbleibt.
6. Erforderlich ist insoweit, dass durch die Bewirtschaftung eines leistungsfähigen Betriebs die Existenzgrundlage des Betreibers und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird und nicht lediglich eine Liebhaberei ohne Absicht der nachhaltigen Gewinnerzielung vorliegt.

Die Bedenken von Schmid-De Caluwe in seinem Gutachten „Möglichkeiten und Grenzen einer Weiterentwicklung des Grundstückverkehrsrechts unter Beachtung verfassungsrechtlicher und gemeinschaftsrechtlicher Vorgaben (BLG-Gutachten, 2012, Seite V 43), dass die gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Besitzgesellschaft auch andere Möglichkeiten der Grundstücksnutzung, etwa zu Spekulationszwecken, zuließen, hat sich zumindest in diesem Beschluss nicht „als offene Flanke der BGH-Entscheidung“ gezeigt. Auch lässt sich hier noch nicht erkennen, inwieweit „das erstmalig zugelassene Modell eines landwirtschaftlichen Besitzunternehmens auch bei den engen Voraussetzungen der Betriebsaufspaltung die Beteiligung von reinen Bodenfonds oder Kapitalgesellschaften am landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr erleichtert“ (vgl. Eichhorn, Bodenpolitischer Ordnungsrahmen: Wirkungsweise und Grenzen in (BLG-Gutachten, 2012, Seite IV 10.)

Mit freundschaftlichen Grüßen

Joachim Netz



**OLG Nürnberg, Beschluss vom 30.11.2015 – 2 W XV 306/15**

**Tenor**

- I. Die Beschwerde der Landwirtschafts-KG gegen den Beschluss des Amtsgerichts R. wird zurückgewiesen.
- II. Die Landwirtschafts-KG trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten.
- III. Der Wert des erstinstanzlichen und des Beschwerdeverfahrens wird (hinsichtlich des erstinstanzlichen Verfahrens in Abänderung des Amtsgerichtsbeschlusses auf 1.000.000,00 € festgesetzt.

**Gründe:**

- I.
  - 1 Gegenstand des Verfahrens ist die Genehmigung eines Kaufvertrages über landwirtschaftliche Grundstücke nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.
  - 2 Die Antragstellerin und Landwirtschafts-KG ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag vom 01.02.2014 (Anlage AST 1) eine KG, deren Gegenstand der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz, der zur Zeit von Frau P. gepachtet ist, zur ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch einen oder mehrere Gesellschafter ist, der/die Landwirt(e) sind. Persönlich haftende Gesellschafterin ist Frau E. mit einer Beteiligung von 40 %, Kommanditistin ist Frau P. mit einer Beteiligung von 60 %. Nach § 10 des Gesellschaftsvertrages wird die Gesellschaft bei Kündigung der Gesellschaft sowie bei Ausschließung oder Insolvenz eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt. Nach § 11 ist die Kündigung erstmals nach Ablauf von vier Jahren zulässig. Zu diesem Gesellschaftsvertrag existiert ein auf den 25.04.2014 datierter Nachtrag, durch den § 11 dahingehend geändert wird, dass eine Kündigung erstmals nach Ablauf von zwanzig Jahren zulässig ist. Mit notariellem Vertrag vom 28.02.2014 (AST 2) erwarb die Landwirtschafts-KG von der Verkäuferin zwei landwirtschaftliche Grundstücke, die an Frau P. verpachtet sind. Mit Schreiben vom 06.03.2014 beantragte der Notar bei der Genehmigungsbehörde die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz; mit Schreiben vom selben Tag an die Genehmigungsbehörde (AST 4) erläuterten die damaligen anwaltlichen Vertreter der Landwirtschafts-KG die Gesellschafterstruktur und den Gesellschaftsvertrag; ergänzende Fragen der Genehmigungsbehörde (AST 5) beantworteten sie unter dem 23.04.2014 (AST 6). Mit Schreiben vom 28.04.2014, bei der Genehmigungsbehörde eingegangen am 02.05.2014 (AST 7), teilte die Beteiligte zu 3 als das nach dem Reichssiedlungsgesetz für



das Land Bayern zugelassene Siedlungsunternehmen mit, dass sie das Vorkaufsrecht gemäß § 4 RSG ausübe; der Erwerber sei Nichtlandwirt, während der Landwirt U. aus Gründen einer gesteigerten betriebswirtschaftlichen Effizienz sowie aus Gründen der Existenzsicherung auf den Kauf der Grundstücksflächen angewiesen sei. Bei Herrn U. handelt es sich um den Sohn von Frau U., die Bürgermeisterin der Gemeinde F. und 3. Landrätin des Landkreises S. ist. Mit Bescheid vom 05.05.2014 (AST 8) an die Landwirtschafts-KG teilte die Genehmigungsbehörde mit, dass gemäß § 21 GrdstVG das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG ausgeübt werde und der Kaufvertrag mit dem Siedlungsunternehmen zustande komme. Die Veräußerung an die Landwirtschafts-KG würde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 5 GrdstVG eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten. Die Landwirtschafts-KG selbst sei keine Landwirtin. Die Voraussetzungen, unter denen im Fall einer Betriebsaufspaltung eine Genehmigung erteilt werden könne, lägen nicht vor, weil es sowohl an einer persönlichen als auch einer sachlichen Verflechtung der Landwirtschafts-KG einerseits und dem landwirtschaftlichen Betrieb von Frau P. andererseits fehle. Die hinter der Landwirtschafts-KG stehenden Personen verfolgten keinen einheitlichen Willen, Landwirtschaft zu betreiben. Vielmehr liege ein Umgehungs-geschäft vor, weil nach dem Ausscheiden von Frau P. aus der Landwirtschafts-KG ihr Anteil der verbleibenden Gesellschafterin (ohne Vorkaufsrecht) anwachse, die selbst nicht Landwirtin sei.

- 3 Gegen diesen am 06.05.2014 zugestellten Bescheid hat die Landwirtschafts-KG am 20.05.2014 Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 10 RSG i. V. m. § 22 GrdstVG gestellt. Sie beantragt die Erteilung der Genehmigung und trägt vor, diese sei nach den vom Bundesgerichtshof im Beschluss vom 26.11.2010 (BLw 14/09) entwickelten Grundsätzen zu erteilen, weil die Nutzung der Flächen durch ein Landwirtschaft betreibendes Unternehmen innerhalb eines von denselben Personen beherrschten Unternehmensverbundes sichergestellt sei. Auch die Gesellschafterin E. sei landwirtschaftlich tätig und befinde sich auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb; sie betreibe zusammen mit ihrem Ehemann eine Landwirtschafts-GbR. Die Verkäuferin hat erklärt, weiterhin an dem Verkauf an die Landwirtschafts-KG interessiert zu sein. Die Genehmigungsbehörde nimmt auf den Bescheid Bezug. Das Siedlungsunternehmen verteidigt den Bescheid, weil die Voraussetzungen nach dem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 26.11.2010 nicht erfüllt seien.
- 4 Das Amtsgericht R. hat den Antrag der Landwirtschafts-KG zurückgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, die Veräußerung bedeute eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Die Landwirtschafts-KG sei selbst kein Landwirt. Die Voraussetzungen, unter denen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dennoch die Genehmigung erteilt werden könne, lägen nicht vor. Es sei nicht Absicht der Gesellschafterinnen der Landwirtschafts-KG, gemeinsam Landwirtschaft zu betreiben; die Gesellschafterin E. sei nur in die Besitzgesellschaft eingebunden, aber nicht Betreiberin. Zwar sei durch den Gesellschaftsvertrag der Landwirtschafts-KG gesichert, dass ohne Mitwirkung von Frau P. keine Entscheidungen über die Nutzung der landwirtschaftli-



chen Flächen möglich sei, doch könne sie nach einer Frist von vier Jahren durch Kündigung bewirken, dass ihr Anteil der verbleibenden Gesellschafterin und Nichtlandwirtin anwachse. Dafür, dass dies beabsichtigt sei, spreche auch der Umstand, dass durch den Pachtzins die Einlage der Gesellschafterin E. allenfalls in 150 Jahren ausgeglichen werden könne: es hätte dann nahegelegen, dass Frau E. Frau P. ein Darlehen für deren eigenen Erwerb der Grundstücke gegeben hätte.

- 5 Gegen diesen am 25.11.2014 zugestellten Beschluss richtet sich die am 04.12.2014 beim Amtsgericht eingegangene Beschwerde der Landwirtschafts-KG, mit der sie ihren Antrag auf Genehmigung weiterverfolgt. Sie trägt ergänzend vor, das Amtsgericht sei zu Unrecht von einer Kündigungsmöglichkeit der Gesellschaft von vier statt von 20 Jahren ausgegangen. Auch Frau E. befinde sich auf dem Weg zu einer leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft. Der landwirtschaftliche Betrieb in G. solle nach Ende der Tätigkeit von Herrn E. und Frau E. im Jahre 2006 selbst betrieben werden. Diese betrachte ihre Felder nicht spekulativ, nicht als materielle Investition, sie sei keine Investorin im wirtschaftlichen Sinne. Sie sei Genetikerin und wolle den Betrieb der E.-GbR als landwirtschaftlichen Versuchsbetrieb ausbauen und in dem Zusammenhang auch mit dem Institut für Pflanzenbau und Pflanzenzüchtung forschen und züchten. Alte Kornsorten sollten zurückgezüchtet, auf ihre Eigenschaften hin analysiert und erforscht werden und, wenn es sinnvoll sei, wieder eingeführt werden, um Biodiversität zu erhalten. Sie werde daran mitwirken, die biologische Düngung voranzutreiben, da das Grundwasser und die Umwelt zunehmend durch konventionelle Landwirtschaft belastet seien. Damit komme Frau E. den Forderungen aus dem Agrarbericht 2015 nach. Bei ihrem Vorhaben werde sie unterstützt durch Frau P., ihren Mann, ihren 24 Jahre alten Sohn, der seinen Master in Agrarökonomie machen werde, und von der 19 Jahre alten Tochter, die den Hof erben werde und beabsichtige, ökologische Agrarwissenschaften zu studieren. Die E.-GbR bewirtschaftete die Forstflächen in Eigenregie und lasse weitere Flächen bewirtschaften; der Schwager sei Lohndrescher und stehe mit seiner Arbeitskraft zur Verfügung; der Hof solle mit Hilfe des Maschinenrings selbst betrieben werden. Die Landwirtschafts-KG bezwecke nicht nur, der Gesellschafterin P. die landwirtschaftlichen Flächen zu sichern; ggf. könnten die Flächen nach Ablauf des Pachtvertrages im Jahr 2019 von den Gesellschafterinnen gemeinsam bewirtschaftet werden. Bei einer Darlehensgewährung wäre es nicht möglich gewesen, dass die Gesellschafterin E. durch gemeinsame Bewirtschaftung mit der Gesellschafterin P. auch ihren eigenen landwirtschaftlichen Betrieb erweitere. Einen Vertrag über die Finanzierung des Kaufpreises, über den die Gesellschafterin E. Druck auf die Gesellschafterin P. ausüben könnte, gebe es - entgegen der Vermutung des Amtsgerichts - nicht. Ergänzend trägt die Landwirtschafts-KG vor, wegen der Rechtswidrigkeit der gesetzlichen Regelung, nach welcher der Genehmigungsbehörde sowohl Genehmigungs- als auch untere Siedlungsbehörde sei, liege ein Verfahrensfehler mit der Folge einer Genehmigungsfiktion vor. Die Zwischenbescheide und der angefochtene Bescheid seien nicht an die damaligen anwaltlichen Vertreter zugestellt worden; auch wegen dieses Verfahrensfehlers sei die Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG eingetreten. Zudem liege auch Gesellschafteridentität bei Besitz- und Betriebsgesellschaft vor: Zwischen Frau P. und Frau E. bestehe ein konkludent abgeschlossener GbR-



Vertrag mit einzeln aufgeführten Zielen. Das persönliche Freundschaftsverhältnis zwischen den Gesellschafterinnen entfalte die gleiche Wirkung wie unter Mitgliedern einer Familie. Schließlich habe die Genehmigungsbehörde der Landwirtschafts-KG vor der Entscheidung keine ausreichende Zeit zur Stellungnahme gelassen, so dass es der Gesellschafterin E. nicht möglich gewesen sei, korrekte Angaben zu machen. Vielmehr hätte die Genehmigungsbehörde dahingehend beraten müssen, dass das verfolgte Ziel des Verkaufs an die Landwirtschafts-KG ohne Problem in der Form des Erwerbs durch Frau P. unter Finanzierung von Frau E. hätte verwirklicht werden können; stattdessen habe die Genehmigungsbehörde einseitig die Interessen der Landwirtschaft wahrgenommen und dadurch eine unzulässige Lenkung vorgenommen.

- 6 Die Landwirtschafts-KG beantragt:
  - I. Der Beschluss des Amtsgerichts R. sowie der Bescheid des Landratsamts S. wird aufgehoben.
  - II. Die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz des Kaufvertrags zwischen der Verkäuferin und der Beschwerdeführerin zur Urkunde des Notars H. und der darin enthaltenen Veräußerung der Grundstücke der Gemarkung P., vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts S. wird erteilt.
  - III. Hilfsweise: Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.
- 7 Das Amtsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen.
- 8 Die Genehmigungsbehörde stellt keinen Antrag.
- 9 Das Siedlungsunternehmen beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen.
- 10 Sie weist darauf hin, dass - anders als bei dem Sachverhalt, der der genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofs zugrunde gelegen habe - die Gesellschafter keinen Familienverband darstellten und Gesichtspunkte der Risikobeschränkung nicht erkennbar seien. Die Änderung von § 11 des Gesellschaftsvertrages der Landwirtschafts-KG sei erst nach dem Bescheid erfolgt und zurückdatiert (wie sich auch aus der Formulierung „aufgrund dessen“ im Schriftsatz der Verfahrensbevollmächtigten der Landwirtschafts-KG vom 20.05.2014 (Bl. 8) ergebe. Dass sich die Gesellschafterin E. auf dem Weg zu einer leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft befinde, sei nur unsubstantiiert behauptet und werde bestritten. Dazu bedürfte es eines schlüssigen, zum Zeitpunkt der Verkaufsrechtsausübung existierenden Betriebskonzepts und insgesamt der Darlegung konkreter, in absehbarer Zeit zu verwirklichender Absichten und Vorkehrungen zur Aufnahme eigener Landwirtstätigkeit; daran fehle es vollständig. Auch der Vortrag zur E.-GbR zwischen der Gesellschafterin E. und ihrem Ehemann und zur Landwirtseigenschaft der beteiligten Personen werde bestritten.



- 11 Die Verkäuferin bittet darum, den Familien E. und P. die Möglichkeit zu geben, den Vertrag so zu gestalten, dass nur eine landwirtschaftliche Nutzung möglich sei. Zweck des Verkaufs seien der Erhalt des Betriebes P. und die dauerhafte Bewirtschaftung der Flächen gewesen. Der Ankaufsinteressent U. habe auch ohne die vorliegenden Grundstücke die Möglichkeit, Land zu pachten.
  
- 12 Der Senat hat die Akte der Genehmigungsbehörde eingesehen und Frau E. als Komplementärin der Landwirtschafts-KG angehört. Sie hat erklärt, dass sie ihre Praxis verkauft habe, aber verpflichtet sei, bis Ende 2016 weiter als Genetikerin tätig zu sein. Ein am 27.07.2010 bewilligter Antrag zur Förderung von Maßnahmen nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten betreffe die Bewilligung von Aufforstungsmaßnahmen für ein Teilgrundstück von einem Hektar, die auch durchgeführt worden seien. Der Mehrfachantrag 2014 betreffe eine Bewilligung des Landwirtschaftsamtes zur Bewirtschaftung eines Ackerbaulandes von 7 Hektar Größe. Bewilligt worden sei der Anbau von Weizen. Die Bewirtschaftung des Ackerbaulandes sehe wie folgt aus: Sie hätten mit einem Bauern einen Bewirtschaftungsvertrag geschlossen. Der Landwirt bearbeite das Grundstück seit Herbst 2013. Er verkaufe die Ernte, und die Differenz zu seinen Aufwendungen erhielten sie. Zu seinen Aufwendungen gehöre auch sein Arbeitslohn. Der Ertrag von Frau E. und ihrem Mann (die Differenz zwischen Erlös und den Aufwendungen) habe 2014 insgesamt 1.000,00 € betragen. Herr M. habe ihnen die Ansprüche, die er früher erworben gehabt habe, übertragen. Er sei früher Eigentümer des Feldes von 7 Hektar gewesen. Das Grundstück habe ihr Mann, glaube sie, 2013 zusammen mit den Zahlungsansprüchen erworben. Sie möchte aufgrund ihrer genetischen Kenntnisse die Herkunft von Pflanzengenen erforschen. Sie könne sich vorstellen, eine Vermarktung auf ihrer Hofstelle durchzuführen und auch Versuchsreihen mit zwanzig Kohlsorten oder mit anderen Früchten durchzuführen. Es habe Vorgespräche mit dem Institut für Pflanzenbau und Pflanzenzüchtung gegeben, die allerdings, da sie noch keine Zeit habe, noch nicht in ein konkretes Stadium eingetreten seien. Sie habe Anfang letzten Jahres solche Gespräche geführt und sich im Frühjahr 2015 vergewissert, ob Interesse besteht. Nachdem sie neunzehn Jahre selbständig tätig gewesen sei, traue sie sich zu, ein solches Konzept mit finanziellem Erfolg durchzuführen. Sie bringe auch betriebswirtschaftliche Erfahrung mit. Sie stelle sich vor, dass Frau P. die Bearbeitung des Feldes übernehme. Sie sei im Besitz der Gerätschaften. Der Hof von Frau E. und ihrem Mann sei seit 2003 nicht mehr bewirtschaftet gewesen, nachdem ihr Onkel in dem Jahr gestorben sei. Sie hätten seitdem keine neuen Gerätschaften angeschafft. Sie habe aber gute Beziehungen zu Amazone Landmaschinenbau. Ihr Onkel sei dort Inhaber gewesen. Ihr Mann und sein Bruder hätten das landwirtschaftliche Anwesen seines Onkels geerbt. Den Hof habe ihr Mann übernommen, die Felder seien geteilt worden. Der Anteil ihres Mannes seien 17 Hektar Grund gewesen. Ihr Mann habe durch Zukauf noch 12 Hektar erworben und sie noch 10 Hektar. Ihre Ansprechpartnerin am Institut für Pflanzenbau- und Pflanzenzüchtung sei ihr namentlich nicht gegenwärtig.



- 13 Im Übrigen wird auf den angefochtenen Beschluss, die Schriftsätze der Beteiligten sowie die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.

## II.

- 14 Die Beschwerde ist zulässig, insbesondere statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt worden. In der Sache bleibt sie aber ohne Erfolg. Die Genehmigungsbehörde hat die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu Recht verweigert und die Ausübung des Vorkaufsrechts mitgeteilt.
- 15 1. Verfahrens- und materiellrechtlich ist von Folgendem auszugehen:
- 16 a) Nach § 2 Abs. 1 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung. Diese darf nur unter den Voraussetzungen von § 9 GrdstVG versagt werden. Im vorliegenden Fall kommt nur § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG in Betracht, wonach die Versagung möglich ist, wenn die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeutet. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung ist der der Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts: spätere Veränderungen bleiben außer Betracht.
- 17 b) Nach § 4 RSG hat das gemeinnützige Siedlungsunternehmen bei Veräußerung von Grundstücken von mehr als 2 Hektar durch Kaufvertrag das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung der Genehmigung nach dem GrdstVG bedarf und die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre. In diesen Fällen hat die Genehmigungsbehörde nach § 12 GrdstVG den Vertrag der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vorzulegen. Die Entscheidung über die Genehmigung des Vertrages ist nach § 6 Abs. 1 GrdstVG innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags und der Urkunde zu treffen; ist eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen, kann die Genehmigungsbehörde vor Ablauf der Frist dem Verkäufer einen Zwischenbescheid erteilen, wodurch sich die Frist auf drei Monate verlängert. Die Genehmigung gilt als erteilt, falls nicht binnen der Frist die Entscheidung über den Antrag dem Veräußerer zugestellt wird.
- 18 c) Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG liegt eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zielen diese Maßnahmen 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. 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 Kaufvertrags zu erwerben (BGH, 26.11.2010 - BLw 14/09. NJW-RR 2011, 521: recherchiert bei Juris). Die Eigenschaft als Landwirt erfordert die Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit, die eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung zum Gegenstand hat: bloße Absichten genügen nicht: wer noch nicht Landwirt ist, kann einem solchen (im Sinne von § 9 GrdstVG) nur dann gleichgestellt werden, wenn er über konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur Aufnahme einer leistungsfähigen landwirtschaftlichen Tätigkeit verfügt und bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen hat (vgl. BGH. 26.11.2010 - BLw 14/09. NJW-RR 2011, 521; recherchiert bei Juris, m. w. N.). Das bloße Verpachten an einen Landwirt macht den Verpächter nicht zum Landwirt.

- 19 Da die Ausübung der Landwirtschaft auch durch Personen- bzw. Kapitalgesellschaften möglich sein soll, wird für die Prüfung der Voraussetzungen des § 9 GrdstVG insoweit auf die Person abgestellt, die die verantwortliche Leitung des Betriebes innehat (Netz, GrdstVG, 7. Aufl., Rdnr 1967 m. w. N.). Um auch für landwirtschaftliche Betriebe die Möglichkeiten der Haftungsbegrenzung und steuerlichen Gestaltung durch Betriebsaufspaltung zu eröffnen, wird vom Bundesgerichtshof auch der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine bereits gegründete Besitzgesellschaft für die die Landwirtschaft betreibende Betriebsgesellschaft dann als genehmigungsfähig angesehen, wenn die Nutzung der Flächen durch ein Landwirtschaft betreibendes Unternehmen innerhalb eines von denselben Personen beherrschten Unternehmensverbundes sichergestellt ist. Voraussetzung dafür ist, dass eine sachliche und personelle Verflechtung zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft besteht, bei der die Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen sichergestellt ist und die hinter den Unternehmen stehenden Personen auch den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben. Im Ergebnis stelle es sich dann so dar, als ob der Landwirt oder das landwirtschaftliche Unternehmen selbst den Kaufvertrag abgeschlossen hätte (BGH, a.a.O.). Absichten der Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen oder die rechtliche Möglichkeit genügen nicht, auch nicht im Rahmen einer Prognose; notwendig ist eine rechtliche Sicherstellung durch bindende Regelungen (BGH, Beschl. v. 25.04.2014 - BLw 7/13, Juris). Im entschiedenen Fall hat der Bundesgerichtshof die Sicherstellung verneint, weil es an der Eingliederung und Verflechtung der Gesellschaften gefehlt habe, so dass die Betriebsgesellschaft keinen Einfluss darauf gehabt habe, wie die Antragstellerin (Besitzgesellschaft) mit den gekauften Flächen verfahren würde.
- 20 2. Für den vorliegenden Fall ergibt sich daraus Folgendes:
- 21 a) Die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG greift nicht ein. Wie der Senat aus der Akte der Genehmigungsbehörde festgestellt hat, sind der erste und der zweite Zwischenbescheid sowie der Bescheid vom 05.05.2014 jeweils innerhalb der Fristen nach § 6 GrdstVG an den beurkundenden Notar zugestellt worden, der gemäß Ziff. X des Kauf-



- vertrages von der Verkäuferin für die Entgegennahme von Genehmigungsentscheidungen bevollmächtigt war. Dass zusätzlich eine Zustellung an die Landwirtschafts-KG und nicht an deren damalige anwaltliche Vertreter erfolgt ist, schadet nicht. § 6 Abs. 2 GrdstVG stellt für die Einhaltung der Fristen nur auf die Zustellung an den Verkäufer ab (der auch vom Notar vertreten werden kann); nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss jedenfalls dem Verkäufer rechtzeitig zugestellt werden; die Mitteilung nur an den Käufer als Antragsteller genügt nicht (Beschl. v. 15.02.1979 - V BLw 3/78, NJW 1979, 2609; recherchiert bei Juris).
- 22 b) Der Umstand, dass die Genehmigungsbehörde sowohl Genehmigungs- als auch untere Siedlungsbehörde ist, steht der Wirksamkeit des Bescheides nicht entgegen. Die Aufgaben der beiden Behörden ergänzen sich, stehen aber nicht in einem Interessengegensatz.
- 23 Die Genehmigungsbehörde war auch nicht aufgrund seiner Pflicht zur Beratung gehalten gewesen, der Landwirtschafts-KG und der Verkäuferin anstatt des durchgeführten Verkaufs den Kauf durch Frau P. unter Finanzierung durch Frau E. zu raten, nachdem eine Anfrage hinsichtlich eines Erwerbs durch Frau E. schon im Erkundigungsstadium gescheitert war.
- 24 Die Landwirtschafts-KG hat noch in der Beschwerdeschrift vorgetragen, für die Kommanditisten sei die Gewährung eines Darlehens an Frau P. nicht in Betracht gekommen. Es ist nicht ersichtlich, wieso dann auf einen entsprechenden Hinweis der Genehmigungsbehörde genau dies hätte erfolgen sollen. Auch insoweit steht die Wirksamkeit des Bescheids für den Senat nicht in Frage.
- 25 c) Dass Herr U. seinerseits Landwirt ist, wird von den Beteiligten nicht substantiiert in Frage gestellt. Eine Abwägung dahingehend, wer die Grundstücke besser brauchen könnte, findet im Genehmigungsverfahren nicht statt, das insoweit nicht der Lenkung dient. Da Herr U. Landwirt ist, kommt es für die Prüfung gemäß § 9 GrdstVG nur darauf an, ob die Landwirtschafts-KG Landwirtin ist oder für das Genehmigungsverfahren als solche gilt.
- 26 d) Die Landwirtschafts-KG selbst als Besitzgesellschaft, die keine Landwirtschaft betreibt, ist kein Landwirt. Es kommt für die Entscheidung daher darauf an, ob die vom Bundesgerichtshof entwickelten Kriterien vorliegen, unter denen bei Betriebsaufspaltung die Besitzgesellschaft als Landwirt angesehen werden kann: maßgeblicher Zeitpunkt ist insoweit der Erlass des Bescheides.
- 27 Die Landwirtschafts-KG stellt zuletzt (wenn auch noch nicht im Antragschriftsatz vom 20.05.2014) dar, dass zwischen ihren Gesellschafterinnen auch ein konkludent geschlossener GbR-Vertrag bestehe, der auch eine spätere Nutzung der Flächen durch Frau E. bzw. die Gesellschaft bürgerlichen Rechts zwischen dieser und ihrem Ehemann vorsehe. Ob dieser Vortrag zutrifft, kann für die Entscheidung dahinstehen. Erforderlich für die



Genehmigungsfähigkeit wäre nämlich zusätzlich, dass sichergestellt ist, dass die landwirtschaftlichen Flächen nur an einen Landwirt gehen können. Eine derartige Sicherstellung sieht der Senat aber nur für den Fall als gegeben an, wenn auch Frau E. selbst Landwirtin ist oder für das Genehmigungsverfahren als Landwirtin anzusehen ist. Die Gesellschafterinnen der Landwirtschafts-KG könnten nämlich jederzeit das Ausscheiden von Frau P. beschließen, so dass die Grundstücke Frau E. zufielen; dagegen stellt der - seinerseits durch die Gesellschafterinnen einvernehmlich frei abänderbare - Gesellschaftsvertrag keinen Schutz dar, ohne dass es darauf ankäme, ob die Sperre gegen eine einseitige Kündigung schon im für die Entscheidung über die Genehmigung maßgeblich Zeitpunkt von vier auf 20 Jahre verlängert worden war.

- 28 Ein Anspruch auf Genehmigung bestünde daher nur dann, wenn Frau E. ihrerseits Landwirtin (dazu genügt auch eine leistungsfähige Nebenerwerbslandwirtschaft) wäre oder sich auf dem Wege zu einer leistungsfähigen Landwirtschaft befände. Voraussetzung dafür ist - wofür die Landwirtschafts-KG die Darlegungs- und Beweislast trägt - die ernsthafte und nach den konkreten Verhältnissen als realistisch einzuschätzende Absicht, in absehbarer Zeit einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten, der zumindest teilweise die Kosten zur Deckung eines angemessenen Lebensbedarfs des Erwerbers und seiner Familie abwirft. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere bereits getroffene Vorkehrungen, eine etwa vorhandene Hofstelle oder zumindest Wirtschaftsräume, landwirtschaftlich nutzbare Flächen und sonstige Betriebsmittel, das Vorliegen eines schlüssigen und umsetzbaren Betriebskonzeptes, die Erzielung von Gewinnen, eine angestrebte ausreichende Betriebsgröße, vorhandene Ausbildung und Kenntnisse in der Landwirtschaft, das Alter des Erwerbers und eventuell vorhandene Betriebsnachfolger. Insgesamt handelt es sich um eine Prognoseentscheidung, für die dem Tatrichter ein Beurteilungsspielraum verbleibt (Netz, a.a.O., Rdnr. 1846 m. w. N.).
- 29 Bereits nach dem Vortrag der Landwirtschafts-KG und den ergänzenden Erläuterungen von Frau E im Termin vom 07.08.2015 ist der Senat nicht der Auffassung, dass Frau E. - allein oder als Gesellschafterin in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit ihrem Ehemann - bereits Landwirtin wäre oder sich doch zumindest auf dem Wege zu einer leistungsfähigen Landwirtschaft befände.
- 30 Der Umfang und die Art der von Frau E. und ihrem Ehemann nach ihrer Darstellung bislang durchgeführten Bewirtschaftung genügt nach der Auffassung des Senats, der insoweit auf die Sachkunde der Landwirtschaftsrichter zurückgreifen kann, nicht für die Annahme einer bereits ausgeübten Nebenerwerbslandwirtschaft. Erforderlich wäre insoweit, dass durch die Bewirtschaftung eines leistungsfähigen Betriebs die Existenzgrundlage des Betreibers und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird und nicht lediglich eine Liebhaberei ohne Absicht der nachhaltigen Gewinnerzielung vorliegt. Dies ist nicht der Fall. Frau E. hat zwar ihre Praxis veräußert, ist aber bis Ende 2016 weiter verpflichtet, als Genetikerin tätig zu sein. Das vorhandene Ackerland wird - mangels eigener landwirtschaftlicher Kenntnisse - weder von Frau



E. noch von ihrem Ehemann selbst bewirtschaftet, sondern aufgrund eines Bewirtschaftungsvertrages durch einen Landwirt, und hat im Jahre 2014 lediglich 1.000,00 € an Ertrag abgeworfen, wovon noch der Aufwand für Erhaltung und Betrieb des Hofes im Übrigen abzuziehen sind. Von einem leistungsfähigen Betrieb, der nachhaltig zum Lebensunterhalt beiträgt, kann daher - auch wenn daneben forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind - nach der Auffassung des Senats nicht gesprochen werden. Zudem soll nach dem Vortrag der Landwirtschafts-KG die von der Verkäuferin hinzuerworbene - verfahrensgegenständliche – Fläche nicht einfach der Erweiterung der ansonsten in gleicher Weise wie bisher, nämlich durch Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen, zu betreibenden Landwirtschaft dienen. Vielmehr beabsichtigt Frau E. nach Hinzuerwerb dieser Flächen die genetische Erforschung von Pflanzen im Zusammenhang mit Züchtung und Rückzüchtung, also eine Veränderung des bisher tatsächlich verfolgten Konzepts. Der Erwerb steht daher nicht im Zusammenhang mit der derzeitigen Art der Bewirtschaftung, sondern soll eine Betätigung ermöglichen, die - als wissenschaftliche Forschung - noch weniger geeignet ist, die Existenzgrundlage von Frau E. und ihrem Ehemann wesentlich zu verbessern. Ist der Flächenerwerb aber nicht dazu bestimmt, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zu stärken, bedarf es der Darlegung konkreter und in absehbarer Zeit zu verwirklichender Absichten auf der Grundlage eines tragfähigen Betriebskonzepts (vgl. OLG Naumburg, Beschl. v. 08.05.2012 - 2 Ww 7/11 (Lw). BeckRS 2012, 15462).

- 31 Frau E. befindet sich aber auch insoweit nicht auf dem Weg zu einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Selbst wenn eine vorhandene Hofstelle und landwirtschaftlich nutzbare Flächen gegeben sein mögen, fehlt es für den Senat, der auch insoweit auf die Sachkunde der Landwirtschaftsrichter zurückgreift, an einem - schon im Zeitpunkt der Antragsablehnung durch die Genehmigungsbehörde vorliegenden - schlüssigen und umsetzbaren Betriebskonzept, einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten, der zumindest teilweise die Kosten zur Deckung eines angemessenen Lebensbedarfs von Frau E. und ihrer Familie abwirft. Nach den Angaben der Landwirtschafts-KG bestehen bei wertender Betrachtung allenfalls vage Vorstellungen darüber, dass Frau E. als Genetikerin aus dem Anbau von Kornsorten (oder auch Kohlsorten) und deren Rückzüchtung Erkenntnisse für eine ökologische Landwirtschaft gewinnen und insoweit forschen und züchten will. Ein konkretes, tragfähiges und vor der Umsetzung stehendes Konzept wird daraus nicht erkennbar; vielmehr hat Frau E. bisher lediglich unverbindliche Erkundigungen etwa beim Institut für Pflanzenbau und Pflanzenzüchtung vorgenommen, ob insoweit überhaupt Interesse bestehe, ohne dass dies bislang zu einer verfestigten Zusammenarbeit geführt hätte. Zudem sind die Vorstellungen von Frau E. nicht darauf gerichtet, durch den Anbau wirtschaftlichen Gewinn zu erzielen und dadurch wenigstens teilweise zum Lebensunterhalt beizutragen (nach ihrem Vorbringen ist sie in der glücklichen Lage, finanziell unabhängig zu sein), sondern auf die Gewinnung wissenschaftlicher Erkenntnisse. Dem entspricht es, dass Frau E. zwar allgemein betriebswirtschaftliche, aber keine eigenen landwirtschaftlichen Kenntnisse besitzt und auch die als Nachfolgerin vorgesehene Tochter bislang lediglich die Ab-



sicht besitzt, ökologische Agrarwissenschaften zu studieren. Auch liegt für die beabsichtigte Tätigkeit ein konkret und belastbar durchgerechnetes betriebswirtschaftliches Konzept nicht vor. Für den Senat handelt es sich bei den Vorstellungen von Frau E. allenfalls um völlig vage, bislang unausgegrenzte und unverbindliche Wünsche und Absichten, die möglicherweise irgendwann einmal eine konkretere Gestalt annehmen können, aber jedenfalls im rechtlichen maßgeblichen Zeitpunkt der Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts bei weitem noch um kein schlüssiges und umsetzbares Betriebskonzept. Aus der Darstellung der Landwirtschafts-KG kann der Senat daher weder annehmen, dass Frau E. bereits Landwirtin wäre noch dass sie sich - im Sinne der Rechtsprechung - auf dem Wege dahin befände.

- 32 3. Da die Entscheidung des Amtsgerichts somit nicht zu beanstanden ist, war die Beschwerde der Landwirtschafts-KG mit der Kostenfolge aus § 44 f. LwVG zurückzuweisen. Der Wert ergibt sich aus §36 Abs. 3 FamGKG.
- 33 4. Die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 9 LwVG i. V. m. § 70 FamFG war nicht veranlasst, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. Der Senat weicht weder von höchst- oder obergerichtlicher Rechtsprechung ab noch entwickelt er sie nur weiter; vielmehr wendet er sie in dem ihm vorliegenden Einzelfall auf den von ihm festgestellten Sachverhalt lediglich an.