



Joachim Netz

Lehrbeauftragter für Agrarrecht an der Universität Kassel (Witzenhausen)

Uhlandstraße 11 34308 Bad Emstal

Tel.: 05624/7909833

Handy: 0176/41609283

joachimnetz@gmx.de

www.joachimnetz.de

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport September 2015

Bad Emstal, den 09.09.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

auf dem letzten Seminar zum Grundstückverkehrsgesetz in Rauschholzhausen am 07. und 08.09.2015 wurde ich von den hessischen Genehmigungssachbearbeitern bei der Behandlung von Personen- und Kapitalgesellschaft gebeten, diese Problematik nicht weiter zu behandeln, da diese in Hessen keine Rolle spielen wird.

Hier nun ein Beschluss des AG Friedberg (Hessen), der belegt, dass auch in Hessen die Gesellschaftsproblematik in Hessen demnächst immer größere Bedeutung gewinnen wird.

Leitsätze

1. Der Erwerb von Ersatzland im Sinne von § 8 Ziff. 7 Buchst. b) GrdstVG durch einen Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft, der den der Gesellschaft wesensgemäß obliegenden Aufgaben zu dienen bestimmt ist, vermag nur dann einen Anspruch auf die Genehmigung nach § 8 GrdstVG zu begründen, wenn der Gesellschafter in dem Unternehmen als Mitunternehmer über die Bewirtschaftung mitentscheidet oder in dem Betrieb auf andere Weise hauptberuflich tätig ist und die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter rechtlich sichergestellt ist (Übertragung der zu § 9 GrdstVG in BGH, Beschluss vom 28. November 2014, BLW 2/14, juris, entwickelten Grundsätze auf § 8 GrdstVG).
2. Die rechtliche Sicherstellung der Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft setzt regelmäßig eine bereits bei Kauf des Grundstücks bestehende, entsprechende Beitragsverpflichtung im Gesellschaftsvertrag voraus.
3. Dieselben Grundsätze gelten auch, sofern sich der Erwerber auf § 9 Abs. 6 GrdstVG beruft.

4. Die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach § 6 RSG kann auch in der Weise erfolgen, dass es nicht hinsichtlich aller mit einem einheitlichen Vertrag verkauften Grundstücke ausgeübt wird, da die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes lediglich an die Voraussetzungen geknüpft wird, dass es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück von einer durch den Landesgesetzgeber näher zu bestimmenden Mindestgröße handeln muss. Der sog. "Grundsatz der einheitlichen Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts" findet im Gesetz keine ausreichende Stütze (Anschluss an OLG Frankfurt [Main], Beschluss vom 24. Oktober 2012, 15 W 17/12).
5. Zum Erwerbsinteresse eines Nebenerwerbslandwirts.

In diesem Zusammenhang darf ich alle Grundstückverkehrsachbearbeiter in Hessen recht herzlich aus meiner Pensionsresidenz grüßen.

Mit freundlichen Grüßen



Joachim Netz



Joachim Netz

Lehrbeauftragter für Agrarrecht an der Universität Kassel (Witzenhausen)

Uhlandstraße 11 34308 Bad Emstal
Tel.: 05624/7909833
Handy: 0176/41609283

joachimnetz@gmx.de
www.joachimnetz.de

AG Friedberg (Hessen), Beschluss vom 08.07.2015 – 800 Lw 1/15 –, juris

vgl. BGH, Beschluss vom 28.11.2014 - BLw 2/14

Anschluss OLG Frankfurt, 24.10.2012 - 15 W 17/12

Tenor

Der Antrag wird zurückgewiesen.

Die Verfahrenskosten hat der Antragsteller zu tragen. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Verfahrenswert wird auf 108.375 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Der Antragsteller ist Speditionsunternehmer und alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Die ... hat auf einem ehemals für militärische Zwecke genutzten Areal den ... entwickelt, in dem u.a. mehrere Logistik-Unternehmen angesiedelt wurden. Dieses Areal ist durch den Bebauungsplan ... den die Stadt ... gemeinschaftlich mit der Gemeinde ... entwickelt beplant. Die Entwicklung des Geländes ist noch nicht abgeschlossen, insbesondere in dem Bereich, der der Hauptzufahrt gegenüberliegenden südlichen Teil der ... angeht. In diesem Bereich befinden sich noch Gebäude aus der Zeit der militärischen Nutzung des Geländes. Der Antragsteller bzw. die ... ist nicht Eigentümerin dieser Flächen, die z.T. landwirtschaftlich genutzt werden, und beabsichtigt, diese zu erwerben, um die Grundstücke nach Abbruch des dort stehenden Gebäudebestandes und Durchführung einer eventuell erforderlichen Altlastensanierung für die Zwecke des ... zu nutzen. Die Eigentümer dieser Grundstücke sind jedoch nur zum Verkauf bereit, wenn ihnen Ersatzland zur Verfügung gestellt wird.
- 2 Der Antragsteller erwarb mit notariellem Vertrag vom 31.10.2014 des Notars ... insgesamt 5 landwirtschaftliche Grundstücke; zwei dieser Grundstücke haben eine Fläche unter 2.500 m², drei weitere Grundstücke (Flur 14, Flurstücke 63, 77 und 104) haben Flächen von mehr als 5.000 m². Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Kaufvertrag (Bl. 1 ff. BA) Bezug genommen. Der Vertrag wurde am 06.11.2014 beim Antragsgegner zur Genehmigung vorgelegt. Nach Vorlage des Vertrages an die landwirtschaftlichen Berufsvertretungen erteilte der Antragsgegner unter dem 01.12.2014 einen Zwischenbescheid und verlängerte die Genehmigungsfrist um zwei Monate zur Vorlage des Vertrages an die Siedlungsbehörde zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts. Ferner schrieb der Antragsgegner erwerbswillige Landwirte an. Insgesamt meldeten sich drei Landwirte, die Interesse an dem Erwerb der Flächen bekundeten; hinsichtlich der Einzelheiten wird Bezug genommen auf Bl. 27 ff., 31 ff. und 34 ff. der Behördenakte. Unter dem 27.01.2015 (Bl. 50 BA) erklärte die ... die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts bezüglich der drei Grundstücke in Flur 14 belegenen Grundstücke. Mit Bescheid vom 29.01.2015 wurde dem Antragsteller die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts mitgeteilt. Auf den Bescheid (Bl. 52 ff. BA), der am 30.01.2015 beim Antragsteller einging, wird Bezug genommen.

- 3 Gegen diesen Bescheid richtet sich der am 13.02.2015 bei Gericht eingegangene Antrag auf gerichtliche Entscheidung. Der Antragsteller trägt vor, dass er nach § 8 Nr. 7 Buchst. b) GrdstVG einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung habe, da er Ersatzland erworben habe und dieses Ersatzland der Erfüllung ihm wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt sei. Darüber hinaus liege der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht vor, denn der Landwirt, zu dessen Gunsten das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausgeübt worden sei, sei lediglich ein Nebenerwerbslandwirt. Zudem würde er der Erwerber den Eigenlandanteil nicht erhöhen, da dieser den Betrieb lediglich von seinem Großvater gepachtet habe. Er habe überdies kein tragfähiges Betriebskonzept, da er von Beruf Mechatroniker sei. Zwar habe er nach eigenen Angaben in die Entwicklung des Hofes bereits ca. 80.000 € investiert, diese Situation schließe es aber aus, dass er den Kaufpreis aus Eigenmitteln aufbringen könne. Der Hof des Landwirtes, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, habe auch keine hinreichenden Entwicklungsperspektiven. Hierfür sei der Betrieb viel zu klein. Bei der Größenordnung sei von einer Hobbylandwirtschaft auszugehen.
- 4 Überdies sei der Erwerbszweck auch nach § 9 Abs. 6 GrdstVG privilegiert, da der Erwerb des Landes als Tauschland der Erweiterung des als Konversionsfläche besonders förderungswürdigen ... dienen würde. Dies gelte namentlich deswegen, weil die Flächen, zu deren Erwerb der Antragsteller die streitbefangenen Flächen als Tauschland erworben habe, unter Altlastenverdacht stünden und durch die von ihm beabsichtigte Sanierung die öffentliche Hand von erheblichen Sanierungskosten entlastet würde. Auch unter diesem Gesichtspunkt sei durch den Erwerb der Grundstücke durch den Antragsteller keine ungesunde Verteilung von Grund und Boden zu besorgen.
- 5 Der Antragsteller beantragt,
- 6 den ablehnenden Bescheid des Antragsgegners vom 29.01.2015, beim Antragsteller eingegangen am 30.01.2015, aufzuheben und den am 31.10.2014 zwischen Frau ... und dem Antragsteller vor dem Notar ... in ... geschlossenen Grundstückskaufvertrag über die in der Gemarkung ... gelegenen Grundstücke Flur 14, Flurstücke 63, 77 und 104 zu genehmigen (§ 22 GrdstVG);
- 7 hilfsweise den Antragsteller unter Aufhebung seines ablehnenden Bescheid des Antragsgegners vom 29.01.2015, beim Antragsteller eingegangen am 30.01.2015, zu verpflichten, den am 31.10.2014 zwischen Frau ... und dem Antragsteller vor dem ... in ... geschlossenen Grundstückskaufvertrag über die in der Gemarkung ... gelegenen Grundstücke Flur 14, Flurstücke 63, 77 und 104 zu genehmigen;
- 8 festzustellen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die hessische Landgesellschaft mbH, staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, vom 27.01.2015 nicht wirksam geworden ist.
- 9 Der Antragsgegner und die weiter Beteiligte beantragen,
- 10 den Antrag zurück zu weisen.
- 11 Der Antragsgegner nimmt Bezug auf die Ausführungen in dem angefochtenen Bescheid vom 29.01.2015 (Bl. 52 ff. BA). Ergänzend trägt die weiter Beteiligte vor, dass sie mit allen kaufinteressierten Landwirten gesprochen habe, aber lediglich der Landwirt Euler in der Lage gewesen sei, die für den Erwerb des Grundstücks erforderliche

Sicherheit von 140.000 € zu stellen, was seine Leistungsfähigkeit nachweise. Er sei zudem Mitglied der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und werde mit einer landwirtschaftlichen Betriebsnummer bei der zuständigen Landwirtschaftsverwaltung geführt. Der Landwirt ... erwirtschaftete aus der Landwirtschaft positive Einkünfte und beabsichtige durch den Erwerb der Flächen seinen Eigenlandanteil zu erhöhen.

II.

- 12 Der zulässige, insbesondere form- und fristgerecht gestellte Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist weder im Haupt- noch in den Hilfsanträgen begründet.
- 13 Der Kaufvertrag unterfällt der Genehmigungspflicht, da es sich um landwirtschaftliche Grundstücke i.S.d. § 1 Abs. 1 GrdstVG handelt und die Mindestgröße von 0,25 ha nach § 2 Abs. 3 Ziff. 2 GrdstVG i.V.m. § 1 des Gesetzes über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in der Fassung vom 18.12.1989 (GVBl. I, 497) überschritten wird.
- 14 In formeller Hinsicht erfüllen jedoch nur die Parzellen in Flur 14 die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Siedlungsbehörde nach § 4 RSG, da sie jeweils landwirtschaftlich genutzt werden und Mindestgröße von 0,5 ha gem. § 4 RSG i.V.m. § 1 der 8. Verordnung zur Ausführung des RSG vom 18.11.2002 (GVBl. I, 689) überschreiten.
- 15 Die Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes bezüglich der in drei in Flur 14 belegenen Parzellen ist fristgerecht erfolgt. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG wird das Vorkaufsrecht dadurch ausgeübt, dass die Genehmigungsbehörde die Erklärung des Vorkaufsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechtes dem Veräußerer mitteilt. Gemäß § 21 GrdstVG ist die Erklärung auch dem Käufer mitzuteilen und mit einer Begründung darüber zu versehen, warum die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre.
- 16 Unschädlich ist vorliegend, dass vorliegend das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht lediglich hinsichtlich der größeren der verkauften Parzellen ausgeübt wurde. Nach der jüngeren Rechtsprechung des OLG Frankfurt (Main), der sich das Gericht anschließt, ist die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes nicht davon abhängig, ob das grundsätzlich wegen seiner Größe und seines Charakters dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegende Grundstück mit einem anderen, nicht dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegenden, kleineren Grundstück in einem einheitlichen Vertrag zusammen verkauft wurde (OLG Frankfurt/Main, Beschl. v. 24.10.2012 - 15 W 17/12, Bl. 81 ff. d. A.). Mit dem OLG Frankfurt geht das Gericht dabei davon aus, dass der Grundsatz der einheitlichen Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes, wie er auch von der Antragstellerin vertreten wird, in § 4 RSG keine hinreichende Stütze hat. § 4 RSG knüpft das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht lediglich an die Voraussetzungen, dass es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück, bzw. Moor- oder Ödland handeln muss, dieses eine bestimmte, vom Landesgesetzgeber näher zu bestimmende Mindestgröße haben muss, die Veräußerung des Grundstücks einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf und letztere aus den Gründen des § 9 GrdstVG zu versagen ist (so auch bereits AG - LandwG - Friedberg [Hessen], Beschl. v. 21.05.2015, 800 Lw 1/14). Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

- 17 Alle drei Parzellen bezüglich derer das Vorkaufsrecht vorliegend ausgeübt wurde, erfüllen nach dem oben Ausgeführten hinsichtlich der Mindestgröße und ihres Charakters die Voraussetzungen für die Genehmigungspflicht nach § 6 GrdstVG.
- 18 Ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung nach § 8 Nr. 7 Buchst. b) GrdstVG besteht vorliegend nicht, denn es liegt keine nach dieser Regelung privilegierte Ersatzlandbeschaffung vor. Eine solche ist nur dann anzunehmen, wenn Ersatzland erworben wird, soweit dieses zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt. Hier geht es nur um Ländereien, mithin nicht um einen Betrieb. Wesensmäßig obliegenden Aufgaben dienen z. B. Ländereien, die von Stiftungen, Unternehmen oder auch von Privatpersonen für die Durchführung von Obliegenheiten benötigt werden, die nach Satzung, Gesellschaftsvertrag und Beruf dem Betroffenen auferlegt sind (vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Kommentar, 5. Aufl., § 8, Ziff. 4.8.9.3, Seite 429; OLG Celle, Beschl. v. 13.01.2014 - 7 W 81/13 (L), BeckRS 2014, 07114). Vorliegend hat der Antragsteller aber keine Tatsachen vorgetragen, aus denen sich ergibt, dass er zu dem privilegierten nach § 8 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. b) GrdstVG privilegierten Erwerb gehört, denn der Antragsteller erwirbt die Grundstücke als Privatperson. Obliegenheiten, die durch Satzung oder Gesellschaftsvertrag bei der Bork Projektentwicklung GmbH & Co. KG möglicherweise begründet sein könnten, müssen vorliegend außer Betracht bleiben, denn die Privilegierung des § 8 Nr. 7 Buchst. b) GrdstVG ist nur dann gegeben, wenn das Ersatzland zu Zwecken der Eigenbewirtschaftung erworben wird. Dies ist aber im vorliegenden Fall gerade nicht der Fall. Der Antragsteller beabsichtigt nicht, das Tauschland selbst zu bewirtschaften, sondern dies erfolgt allenfalls durch die Dies hat die Rechtsprechung (OLG Celle a.a.O.) nicht als ausreichend erachtet.
- 19 Allerdings ist im vorliegenden Falle zu berücksichtigen, dass der Antragsteller selbst Alleingesellschafter und auch Geschäftsführer der ... ist. Dennoch ist der Erwerb durch den Alleingesellschafter und Geschäftsführer auch vorliegend nicht ausreichend. Zwar hat das OLG München hinsichtlich der Regelung des § 9 GrdstVG den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch den Gesellschafter dann dem Erwerb durch die Gesellschaft gleich gestellt, wenn die einzubringenden Grundstücke durch die Gesellschaft landwirtschaftlich genutzt werden und der Gesellschafter in deren Unternehmen als Landwirt tätig ist (OLG München, RdL 2011, 268 [269]). Übertrüge man dies auf die vorliegende Konstellation, so könnte auch der Erwerb durch den Antragsteller als Gesellschafter eines möglicherweise nach § 8 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. b) GrdstVG privilegierten Unternehmens dem Erwerb durch eine nach dieser Norm privilegierte Person gleichzustellen sein.
- 20 Für § 9 GrdstVG hat dies der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss vom 28.11.2014 (BLw 2/14, juris) dahingehend entschieden, dass der BGH grundsätzlich der Auffassung des OLG München folgt, allerdings fordert, dass der Gesellschafter in dem Unternehmen als Mitunternehmer über die Bewirtschaftung mitentscheidet oder in dem Betrieb in anderer Weise hauptberuflich tätig ist und die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter rechtlich sichergestellt ist (BGH, Beschl. v. 28.11.2014 - BLw 2/14, juris, Rn. 21). Ließe sich angesichts des Umstands, dass der Antragsteller Alleingesellschafter und Geschäftsführer der ... ist noch ein maßgeblicher Einfluss auf die Verwendung des Grundstücks zu einem privilegierten Zweck annehmen, so ist allerdings die zweite Voraussetzung, dass Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter

rechtlich sichergestellt ist, vorliegend zu verneinen. Hierzu hätte es wohl, wie der BGH weiter ausführt, der Begründung einer entsprechenden Beitragsverpflichtung im Gesellschaftsvertrag bedurft (BGH, Beschl. v. 28.11.2014 - BLw 2/14, juris, Rn. 23). Zu dieser Voraussetzung ist weder etwas vorgetragen worden, noch ist diese aus sonstigen Umständen ersichtlich.

- 21 Überträgt man diese Rechtsprechung zu § 9 GrdstVG auch auf die Fälle, in denen nach § 8 GrdstVG grundsätzlich ein Anspruch auf die Genehmigung nach dem GrdstVG besteht, dieser aber lediglich daran scheitert, dass der Erwerber selbst nicht persönlich privilegiert ist, sondern allenfalls das Unternehmen, dem er als Gesellschafter angehört, wofür angesichts der Vergleichbarkeit der Fälle vieles spricht, so ergibt sich im vorliegenden Fall selbst dann kein Anspruch auf Genehmigungserteilung nach § 8 Abs. 1 Nr. 7 Buchst b) GrdstVG, der im Übrigen auch der Vorlagepflicht an die Siedlungsbehörde nach § 12 GrdstVG vorgehen würde (OLG Celle, a.a.O.), wenn der Tauschgrundstückserwerb durch die ... nach dieser Norm privilegiert wäre.
- 22 Vorliegend ist der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gegeben, denn die Veräußerung der beiden Grundstücke hätte eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden zur Folge. Diese liegt in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Diese zielen in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab. Da ein wesentlicher Produktionsfaktor der Landwirtschaft der bewirtschaftete Grund und Boden ist, soll landwirtschaftlicher Grundbesitz in erster Linie Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn bewirtschaften. Dem Erwerb durch die Antragstellerin steht das Erwerbsinteresse eines leistungsfähigen Landwirts gegenüber, der diese Flächen dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötigt, am Erwerb interessiert und auch hierzu in der Lage ist, einen leistungsfähigen betrieb bewirtschaftet und auch bereit ist, den sich aus dem Vertrag ergebenden Kaufpreis zu entrichten.
- 23 Der Erwerber, der Nebenerwerbslandwirt Euler, möchte den von seiner Mutter und seinem Großvater gepachteten landwirtschaftlichen Betrieb erweitern und ausbauen. Er verfügt durch die aus dem Familienbesitz stammende Hofstelle, die landwirtschaftlichen Flächen und Maschinen des Großvaters über gute Voraussetzungen, seine landwirtschaftliche Betätigung so weiterzuentwickeln, dass diese geeignet ist, dauerhaft Einkünfte für seinen Lebensunterhalt aus landwirtschaftlicher Tätigkeit zu erzielen. Er hat in die Modernisierung des landwirtschaftlichen Betriebes durch den Zuerwerb von landwirtschaftlichen Maschinen und Schlepper bereits in den letzten zwei Jahren erheblich investiert, so dass eine professionelle Bewirtschaftung des Betriebes möglich ist. Die streitbefangenen Flächen befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 bis 1,5 km von der Hofstelle des erwerbwilligen Nebenerwerbslandwirtes, sind also von diesem problemlos zu bewirtschaften. Die streitbefangenen Grundstücke werden von ihm zur weiteren Vergrößerung der Betriebsfläche und damit zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Betriebes und zur Erhöhung des Eigenlandanteils. Gerade die Ausstattung landwirtschaftlicher Betriebe mit Eigenland bewirkt grundsätzlich eine förderungswürdige Verbesserung der Agrarstruktur, der im Rahmen von § 9 Abs. 1 und 2 GrdstVG Vorrang vor einem landwirtschaftsfremden Erwerbsinteresse zukommt. Dies gilt namentlich auch hinsichtlich des Vorbringens des Antragstellers, dass die erworbenen Flächen im Wege der Verpachtung weiterhin Landwirten zur Verfügung gestellt werden. Förderungswürdig ist bei dem erwerbwilligen Landwirt ... die Erhöhung des Eigenlandanteils.

- 24 Dem steht auch nicht die verhältnismäßig geringe Betriebsgröße des landwirtschaftlichen Betriebes des Herrn ... nicht entgegen, insbesondere auch nicht der Umstand, dass er als Nebenerwerbslandwirt tätig ist. Entscheidend ist nicht die Frage, wie groß der Betrieb ist. Das OLG Frankfurt hat in seinem Beschluss vom 21.07.2014 (20 WLw 1/14, juris) auch bei einem Betrieb, der sich in der Größe nur unwesentlich von dem des Nebenerwerbslandwirtes ... unterschied, eine hinreichende Entwicklungsfähigkeit zu einem leistungsfähigen Betrieb bejaht. Wesentlich ist insoweit, ob aufgrund der dargelegten Betriebsparameter und des Betriebskonzepts die positive Prognoseentscheidung getroffen werden kann, dass sich der Betrieb in absehbarer Zeit zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbsbetrieb entwickeln kann. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. Herr ... bewirtschaftet gegenwärtig einen Betrieb von ca. 11 ha und hat in erheblichem Maße in die Modernisierung und Erneuerung der Maschinen investiert. Er verfügt - auch wenn er eine Berufsausbildung als Mechatroniker absolviert hat - über ausreichende landwirtschaftliche Fachkenntnisse und ist für den Erwerb des Spritzenscheins und einen Sachkundelehrgang vorgesehen. Ausweislich des bei dem Antragsgegner vorgelegten Einkommenssteuerbescheides aus dem Jahre 2012 (Bl. 38 ff. BA) hat er bereits positive Einkünfte aus der Landwirtschaft erwirtschaftet, ist als landwirtschaftlicher Betrieb in der Landwirtschaftsverwaltung registriert und auch bei der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft geführt. Auch wenn die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft im Jahr 2012 lediglich einen Betrag von 2.336 € ausmachten, so stellt dies jedoch angesichts seines weiteren Einkommens aus nicht-selbständiger Arbeit von 28.101 € im Jahre 2012 einen Anteil von über 8 % seines Gesamteinkommens dar, so dass nicht mehr von einer reinen Hobbytätigkeit auszugehen ist, sondern von einem erheblichen Beitrag der Einnahmen aus der Landwirtschaft zu seinen Gesamteinnahmen.
- 25 Dass der Nebenerwerbslandwirt ... leistungsfähig ist, ergibt sich auch daraus, dass er nach den Angaben der Hessischen Landgesellschaft als einziger der drei Interesse bekundet habenden Landwirte auch in der Lage war, die geforderte Sicherheit von 140.000 € für die Grundstückserwerb zu leisten. Hierbei ist es unerheblich, ob er diese Sicherheit aus Eigenmitteln zu stellen in der Lage ist oder ob er hierfür Fremdmittel (Kredite von Banken oder Angehörigen) in Anspruch nehmen muss. Allein der Umstand, dass ihm diese Kredite zur Verfügung stehen, zeigt, dass er über eine ausreichende Bonität verfügt.
- 26 Der Annahme der Leistungsfähigkeit steht auch nicht die vom Antragsteller zitierte Rechtsprechung des OLG Jena (Beschl. v. 20.05.2010, Lw 97/10, BeckRS 2010, 27820) entgegen, denn dieser Fall ist mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. In dem vom OLG Jena zu entscheidenden Fall bewirtschaftete der Erwerber die landwirtschaftliche Fläche nur zu einem sehr geringen Teil selbst und erzielte sein Einkommen aus Landwirtschaft weit überwiegend aus der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen und ließ alle nicht verpachteten Flächen durch Lohnunternehmer bewirtschaften. So liegt der Fall hier nicht, denn der erwerbswillige Nebenerwerbslandwirt ... erzielt sein Einkommen aus der Landwirtschaft durch eigene Bewirtschaftung der Flächen, die Fremdmittel werden allenfalls zur Investition in den Ausbau des Betriebes benötigt.
- 27 Die Versagung der Genehmigung und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts kollidiert auch nicht mit § 9 Abs. 6 GrdstVG, nach der bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden müssen. Auch hier gilt das bereits zu § 8 Abs. 1 Nr. 7

Buchst b) GrdstVG Ausgeführte. Selbst wenn das Vorhaben der dem Antragsteller als Alleingesellschafter wirtschaftlich gehörenden ... aus diesen Gründen förderungswürdig sein sollte, weil die Fortentwicklung der aus altem Militärgelände bestehenden Konversionsfläche wegen des dort bestehenden Altlastenverdachts besonderen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung trägt, scheitert die Anwendung des § 9 Abs. 6 GrdstVG vorliegend daran, dass der Erwerb durch den Antragsteller aus den eingangs genannten Gründen nicht mit dem durch die ... gleichgesetzt werden kann.

- 28 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 44, 45 LwVG.
- 29 Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf §§ 37, 36 Abs. 1 LwVG. Hierbei war von dem Geschäftswert auszugehen, der sich daraus ergibt, dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht lediglich hinsichtlich der Grundstücke Flur 14, Flurstücke 63, 77 und 104 ausgeübt wurde.