



Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport März 2015

Bad Emstal, den 28.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

§ 9 Abs. 6 GrdstVG fordert von der Genehmigungsbehörde die Berücksichtigung solcher volkswirtschaftlicher Belange, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Grund und Bodens als Produktionsfaktor oder Produktionsstandort im weitesten Sinne stehen. Das ergibt sich einerseits aus der Umschreibung des im Gesetz selbst genannten Beispiels, nämlich der Veräußerung von Grundstücken zur unmittelbaren Gewinnung von Roh- und Grundstoffen, und andererseits aus der vorzunehmenden Abwägung mit dem Erwerbsinteresse des aufstockungsbedürftigen Landwirts, der die Grundstücke für die agrarische Produktion einsetzen will.

Es ist nicht Aufgabe des Genehmigungsverfahrens, eine Auswahl unter den nach dem GrdstVG privilegierten Erwerbsinteressenten vorzunehmen. Das Genehmigungsverfahren dient nämlich nicht der positiven Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücks Verkehrs. Deshalb kann einem Kaufvertrag, der einer bestimmten Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur oder der der Verwirklichung zu berücksichtigender dringender volkswirtschaftlicher Belange nach § 9 Abs. 6 GrdstVG dient, die Genehmigung nicht deshalb versagt werden, weil das einer anderen Strukturmaßnahme im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG entsprechende Erwerbsinteresse eines Dritten im konkreten Fall dringlicher erscheinen mag.

Dringende volkswirtschaftliche Belange hat das OLG Frankfurt am Main in dem folgenden Beschluss in überzeugender Weise dargelegt.

In diesem Beschluss ist auch die Anwendung der Auflagen nach § 10 GrdstVG in besonderem Maße gelungen.



Die Leitsätze lauten wie folgt:

1. In Hessen ist die Herabsetzung der Mindestgröße von landwirtschaftlichen Grundstücken für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes auf 0,5 ha durch Verordnung gemäß § 4 Abs. 4 RSG weiterhin gerechtfertigt.
2. Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken für Zwecke des Kiesabbaus kann auch dann aufgrund der nach § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden volkswirtschaftlichen Belange genehmigt werden, wenn diese Grundstücke in unmittelbarer Nähe eines im Regionalplan für einen solchen Abbau ausgewiesenen Vorranggebietes liegen und als Tauschflächen für den Erwerb der vorgesehenen Auskiesungsfläche dienen sollen. Dabei muss die für den Abbau erforderliche Betriebsgenehmigung noch nicht zwingend erteilt sein;
3. erforderlich ist jedoch, dass das Planungs- und Genehmigungsverfahren für ein derartiges Großprojekt etwa durch ein Scoping-Verfahren und sonstige Maßnahmen zielstrebig betrieben wird und für die Genehmigung eine günstige Prognose gestellt werden kann.
4. Bezüglich der ausstehenden Betriebsgenehmigung naturgemäß verbleibende Unsicherheiten können durch eine Nutzungs- und Veräußerungsaufgabe nach § 10 Abs. 1 GrdstVG ausgeräumt werden.

**Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Beschluss vom 17.11.2014 –
20 WLw3/14, rechtskräftig seit 21.01.2015**

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Netz

**Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Beschluss vom 17.11.2014 –
20 WLw3/14, rechtskräftig seit 21.01.2015**

Tenor

1. Der behördliche Bescheid vom 12. August 2013 und der Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgerichts vom 06. Februar 2014 werden aufgehoben.
2. Der Grundstückskaufvertrag wird grundstücksverkehrsrechtlich mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) die betroffenen Grundstücke sind durch die Beschwerdeführerin weiterhin bis zu einer Verwendung als Tauschflächen für ihren Kiesabbaubetrieb an einen Landwirt zu verpachten;
 - b) für den Fall der bestandskräftigen Versagung der Genehmigung des Neuaufschlusses zur Quarzsand- und Kiesgewinnung in zu dem am 16. Januar 2014 bei dem Regierungspräsidium in Darmstadt - Dezernat Bergaufsicht in Wiesbaden - eingegangenen Antrag wird der Beschwerdeführerin aufgegeben, die betroffenen Grundstücke binnen sechs Monaten zu angemessenen Bedingungen an einen erwerbsinteressierten Landwirt oder das Siedlungsunternehmen zu veräußern.
3. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.
4. Klarstellend wird festgestellt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Siedlungsunternehmen nicht wirksam geworden ist.
5. Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren werden nicht erhoben.
6. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.
7. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.
8. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird festgesetzt auf 30.030,- EUR.

Gründe

I.

- 1 Die Beteiligten streiten um die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages und die wirksame Ausübung eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes zu dem eingangs genannten notariellen Kaufvertrag.
- 2 Die Beschwerdeführerin betreibt aufgrund einer im Jahre 2008 erteilten Genehmigung einen Kiesabbau (Nassauskiesung) südlich der Landesstraße, wobei die dort vorhandene Abbaufäche in ca. 2 bis 3 Jahren erschöpft sein wird. Vor diesem Hintergrund plant die Beschwerdeführerin seit längerem zur Fortsetzung ihres Geschäftsbetriebes den Neuaufschluss einer ca. 80 ha großen Auskiesungsfläche nördlich der Landstraße, welche im Regionalplan 2012 als Vorranggebiet für den Abbau von Kiessand ausgewiesen ist.
- 3 Für den geplanten Neuaufschluss hat die Beschwerdeführerin das Scoping-Verfahren nach dem UVPG eingeleitet. Der Scoping-Termin fand bei dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV - Bergaufsicht - am 31. Mai 2011 statt. Die Beschwerdeführerin wurde als Ergebnis dieses Termins zur Vorlage einer Vielzahl von Untersuchungen und Gutachten im Vorgriff auf die Antragstellung für einen bergrechtlichen Rahmenbetriebsplan aufgefordert. Wegen des erheblichen Umfangs der zu erstellenden Gutachten und Antragsunterlagen wurde der Antrag auf Zulassung des Rahmenbetriebsplanes mit einem Umfang von 96 Ordnern und ca. 38.000 Seiten zwischenzeitlich am 16. Januar 2014 beim Regierungspräsidium Darmstadt - Bergaufsicht Wiesbaden - eingereicht.
- 4 Die Beschwerdeführerin erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 29. April 2013 von dem Beteiligten zu 2) die beiden eingangs bezeichneten landwirtschaftlichen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 10.010 qm zu einem Preis von 3,-- EUR je qm. Die beiden unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücke, die derzeit an einen Landwirt verpachtet sind, liegen nicht innerhalb des geplanten neuen Auskiesungsbereiches, aber in dessen Nähe in einer Entfernung von ca. 7 km. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, diese Grundstücke unter zwischenzeitlicher Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung als Tauschgrundstücke für den späteren Erwerb von Grundstücken von Landwirten im geplanten neuen Auskiesungsbereich zu verwenden.
- 5 Die amtlich bestellte Vertreterin der Notarin beantragte mit am 31. Mai 2013 bei der unteren Genehmigungsbehörde eingegangenen Schreiben im Namen der Vertragsbeteiligten die Genehmigung des vorgelegten Kaufvertrages vom 29. April 2013 nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Die untere Genehmigungsbehörde verlängerte die Genehmigungsfrist zunächst mit Zwischenbescheid vom 18. Juni 2013 um einen Monat und sodann mit weiterem Zwischenbescheid vom 24. Juni 2013 um zwei Monate

- auf insgesamt drei Monate, wobei der letztgenannte Bescheid der Notarin förmlich am 27. Juni 2013 zugestellt wurde.
- 6 Die untere Genehmigungsbehörde hörte die Vertragsbeteiligten sowie mehrere erwerbsinteressierte Landwirte schriftlich an.
 - 7 Die Beteiligte zu 3) – Siedlungsunternehmen - erklärte mit Schreiben vom 02. August 2013 die Ausübung des Vorkaufsrechtes, da ein Vollerwerbslandwirt die Grundstücke zur Erhöhung seines Eigenlandanteiles dringend benötige.
 - 8 Daraufhin teilte die untere Genehmigungsbehörde den Vertragsparteien und der Notarin mit Bescheid vom 12. August 2013 mit, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt worden sei und deshalb der landwirtschaftsrechtlichen Genehmigung des Vertrages Bedenken aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entstünden. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, es bestehe ein dringendes Aufstockungsbedürfnis landwirtschaftlicher Betriebe, wohingegen die Beschwerdeführerin sich nicht auf volkswirtschaftliche Belange im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG berufen könne, weil sie die Grundstücke als allgemeine zukünftige Tauschgrundstücke nur auf Vorrat und damit als Kapitalanlage erwerben wolle, so dass diese nicht der unmittelbaren Gewinnung von Rohstoffen dienten und die Beschwerdeführerin nicht unmittelbar auf den Erwerb gerade dieser Grundstücke angewiesen sei
 - 9 Gegen den ihr am 15. August 2013 zugestellten Bescheid vom 12. August 2013 hat die Beschwerdeführerin mit am 26. August 2013 per Fax bei der Genehmigungsbehörde eingegangenem Schriftsatz Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, mit dem sie insbesondere geltend gemacht hat, der Erwerb der Grundstücke als Tauschflächen weise den erforderlichen unmittelbaren Bezug zu dem geplanten und privilegierten Auskiesungsvorhaben auf, welches auch in Gestalt des in Vorbereitung befindlichen bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens in Verbindung mit den Darstellungen im Regionalplan und dem Scoping-Verfahren ausreichend konkretisiert sei.
 - 10 Das Amtsgericht wies nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung und dortiger Vernehmung des erwerbsinteressierten Landwirtes als Zeugen den Antrag auf gerichtliche Entscheidung mit Beschluss vom 06. Februar 2014, auf dessen Inhalt wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, zurück. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes sei nicht absehbar, gegen welche Grundstücke und wann ein Grundstückstausch stattfinden solle, so dass ein reiner Vorratserwerb vorliege. Dieser sei nicht von § 9 Abs. 6 GrdstVG gedeckt, weil zu diesem Zeitpunkt noch gar kein Genehmigungsverfahren eingeleitet gewesen sei und damit in den Sternen stehe, ob der geplante Neuaufschluss einer Auskiesungsfläche überhaupt jemals genehmigt werde.

- 11 Gegen den ihrem Verfahrensbevollmächtigten am 14. Februar 2014 zugestellten amtsgerichtlichen Beschluss hat die Beschwerdeführerin mit dem am 20. Februar 2014 bei dem Amtsgericht eingegangenen Schriftsatz Beschwerde eingelegt und die Einreichung einer Beschwerdebegründung angekündigt. Der Vorsitzende Richter des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgerichts - hat mit Verfügung vom 24. März 2014 die Akten dem Senat aus den fortbestehenden Gründen des angefochtenen Beschlusses, dem nicht abgeholfen werde, zur Entscheidung auf die Beschwerde übersandt. Der Senat hat mit Beschluss vom 01. April 2014 die Nichtabhilfe- und Vorlageentscheidung des Amtsgerichts aufgehoben und das Verfahren zur Durchführung eines ordnungsgemäßen Abhilfeverfahrens unter Berücksichtigung der am 26. März 2014 eingegangenen umfangreichen Beschwerdebegründung der Beschwerdeführerin sowie unter Mitwirkung der beiden ehrenamtlichen Richter zurückgegeben.
- 12 Das Landwirtschaftsgericht hat sodann nach Beratung mit den ehrenamtlichen Richtern mit Beschluss vom 04. Juni 2014, auf dessen Inhalt wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache erneut dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.
- 13 Die Beschwerdeführerin verfolgt mit der Beschwerde ihr Begehren auf Erteilung der Genehmigung nach dem GrdstVG - hilfsweise unter Auflagen - weiter. Zur Begründung macht sie im Wesentlichen geltend, die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes seien bereits deshalb nicht gegeben, weil eine Abweichung von der in § 4 Abs. 1 RSG festgesetzten Mindestgröße von 2 ha durch § 2 der zuletzt im Jahre 2012 geänderten und erneut verlängerten Hessischen Verordnung zur Ausführung des RSG mit der dortigen Herabsetzung der Mindestgröße auf 0,5 ha bis zum 31. Dezember 2017 im Hinblick auf die seit 1962 immer wieder im Fünf-Jahres-Rhythmus erfolgten Verlängerungen angesichts der nur zeitlich befristeten Ermächtigung nicht mehr gerechtfertigt und damit nichtig sei. Außerdem sei von einer Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG auszugehen, da die Zwischenbescheide nur an die Urkundsnotarin, nicht aber an den Verkäufer förmlich zugestellt worden seien und ein dortiger rechtzeitiger Zugang vorsorglich mit Nichtwissen bestritten werde. Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG liege nicht vor, da von einem dringenden Kaufinteresse des Landwirtes S. bereits deshalb nicht ausgegangen werden könne, weil dieser vor einiger Zeit aus wirtschaftlichen Gründen Eigentumsflächen in größerem Umfang an ein Konkurrenzunternehmen der Beschwerdeführerin verkauft und somit die jetzt geltend gemachte Dringlichkeit seines Aufstockungsbedarfes selbst herbeigeführt habe. Im Übrigen seien Zweifel auch angebracht, da mit dem hiesigen Erwerb lediglich eine Erhöhung des Eigenlandanteiles um ca. 0,83% erreicht werde. Die Entscheidung des Amtsgerichts berücksichtige nicht, dass nach richtiger Auffassung zu den volkswirtschaftlichen Belangen nach § 9 Abs. 6 GrdstVG für den Kiesabbau als nur im Außenbereich möglicher Rohstoffgewinnung auch der Erwerb von Ersatz- oder Tauschflächen gehöre und der Kiesabbau in einem planerisch hierfür festgesetzten Vorranggebiet erfolgen solle. Entgegen der

Auffassung des Amtsgerichts stehe der Landerwerb auch im Zusammenhang mit dem Kiesabbau, da dieses Vorhaben in Gestalt des bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens in Verbindung mit den Darstellungen des Regionalplanes ausreichend konkretisiert sei. Soweit überhaupt Zweifel an der dargelegten Verwendung als Tauschfläche für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke im unmittelbaren Abbaubereich bestünden, hätten diese durch eine Auflage nach § 10 GrdstVG als milderer Mittel ausgeräumt werden können. Die Verwirklichung des durch die Einleitung des Scoping-Verfahrens bereits eingeleiteten neuen Abbauvorhabens hänge ganz wesentlich davon ab, dass Tauschgrundstücke zur Verfügung stünden, weil ohne diese im Regelfall kein Grunderwerb von Landwirten möglich sei. Es handele sich nicht um einen bloßen Bevorratungskauf, vielmehr stehe der Erwerb der zum Tausch vorgesehenen Grundstücke angesichts der bereits eingeleiteten Schritte und der Gesamtdauer des Verfahrens in einem hinreichenden zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Auskiesungsvorhaben. Demgegenüber könne nicht gefordert werden, bereits beim Kauf oder zum jetzigen Zeitpunkt konkrete Personen zu benennen, welche die betroffenen Grundstücke später im Tausch mit Flächen im Auskiesungsbereich erhalten sollten. Vielmehr sei ausreichend, dass die Grundstücke aufgrund ihrer Nähe zum beabsichtigten Auskiesungsbereich generell als Tauschgrundstücke geeignet seien. Soweit überhaupt gefordert werden könnte, dass das Vorhaben soweit gediehen sein müsse, dass im hiesigen Verfahren die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens inzident prognostiziert werden könne, dürften die Anforderungen hierzu jedenfalls nicht überspannt werden und es seien die Besonderheiten des jeweiligen Verfahrens zu berücksichtigen. So sei von der Genehmigungsbehörde bereits im Rahmen des Betriebsplanverfahrens der Nachweis verlangt worden, dass die Beschwerdeführerin sich um Eigentumsflächen im Auskiesungsbereich bemühe.

- 14 Der Verkäufer hat sich im vorliegenden Verfahren zur Sache nicht geäußert.
- 15 Die obere Genehmigungsbehörde verteidigt die amtsgerichtliche Entscheidung. Sie macht insbesondere geltend, im Hinblick auf die in Hessen seit Jahrhunderten betriebene Kleinfelderwirtschaft sei es weiterhin geboten und rechtmäßig, die Grundstücksgröße für die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach dem RSG herabzusetzen. Eine Genehmigungsfiktion sei nicht eingetreten; nachdem die Notarin den Genehmigungsantrag für die Vertragsparteien gestellt habe, sei sie nach § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG als ermächtigt anzusehen, die Erklärungen der Genehmigungsbehörde und damit auch Zwischenbescheide entgegenzunehmen. Der Aufstockungsbedarf des Landwirtes S. zur Erhöhung des Eigenlandanteils sei nach der Situation bei Ausübung des Vorkaufsrechtes zu beurteilen und werde deshalb auch nicht durch etwaige frühere Landverkäufe in Frage gestellt. Zwar gehöre die Gewinnung von Kies zu den volkswirtschaftlichen Belangen im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG; für eine Privilegierung müsse jedoch die Erteilung der erforderlichen Genehmigung im Sinne einer Prognose angenommen werden können. Hier fehle es zusätzlich an einem gegenwärtigen

tigen berechtigten Interesse an der Gewinnung von Ersatzland und es sei nicht ersichtlich, für welchen konkreten Zweck die Grundstücke zukünftig benötigt würden.

- 16 Das Siedlungsunternehmen macht geltend, der dringende Aufstockungsbedarf des Landwirtes S. werde nicht durch dessen Verkauf minderwertiger Überschwemmungsflächen im Jahr 1995 in Frage gestellt. Von einer Ersatzlandbeschaffung für ein nach § 9 Abs. 6 GrdstVG privilegiertes Vorhaben könne nicht ausgegangen werden, weil kein Landwirt benannt worden sei, welcher die Grundstücke später im Tausch erhalten solle. Im Übrigen schließt sie sich der Argumentation der oberen Genehmigungsbehörde an.

II.

- 17 Die Beschwerde, über welche nach der nunmehr formell ordnungsgemäß unter Beteiligung der ehrenamtlichen Richter erfolgten Nichtabhilfeentscheidung des Amtsgerichts der Senat als Beschwerdegericht zu entscheiden hat, ist gemäß § 9 LwVG in Verbindung mit §§ 58, 63 Abs. 2 Nr. 2, 64 FamFG statthaft und erweist sich auch im Übrigen als zulässig, da sie insbesondere innerhalb der Zwei-Wochen-Frist des § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG sowie formgerecht bei dem Amtsgericht eingelegt wurde.
- 18 Die Beschwerde führt auch in der Sache mit der Einschränkung zum Erfolg, dass die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung des Kaufvertrages unter den im Rubrum genannten Auflagen zu erteilen ist.
- 19 Der Kaufvertrag unterfällt der Genehmigungspflicht nach § 9 GrdstVG, weil es sich um landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des § 1 Abs. 1 GrdstVG handelt, welche die in Hessen maßgebliche Mindestgröße von 0,25 ha gemäß § 2 Abs. 3 Ziffer 2 GrdstVG in Verbindung mit § 1 des Hessischen Gesetzes über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken überschreiten.
- 20 Das Amtsgericht ist des Weiteren zutreffend davon ausgegangen, dass für die hier veräußerte Gesamtfläche von 10.010 qm die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 4 RSG in Betracht kommt. Denn im Unterschied zum GrdstVG geht das RSG von einem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff aus, so dass auch mehrere Grundstücke im Rechtssinne, welche eine wirtschaftliche Einheit bilden, für die Ausübung des Vorkaufsrechtes in Betracht kommen, wenn sie in ihrer Gesamtheit die Mindestgröße überschreiten (vgl. BGHZ 94, 299 und BGH, Beschluss vom 7. November 2002 - BLW 24/02- dok. bei Juris; OLG Naumburg RdL 2005, 222; OLG Schleswig, OLG-Report Schleswig 2009, 342; OLG Frankfurt RdL 2007, 137). Dies ist vorliegend bei den zwei Grundstücken, welche unmittelbar aneinander grenzen und bisher bereits einheitlich bewirtschaftet werden und verpachtet sind, zweifelsfrei der Fall. Die Gesamtfläche überschreitet die in Hessen maßgebliche Mindestgröße für die Ausübung des sied-

lungsrechtlichen Vorkaufsrechtes, welche nach § 4 RSG in Verbindung mit § 2 der Hessischen Verordnung des RSG vom 18. November 2002 (GVBl. I S. 689), zuletzt geändert durch Art. 12 der VO vom 10. November 2012 (GVBl. I S. 410) bei 0,5 ha liegt. Soweit die Beschwerdeführerin meint, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausschöpfung der Ermächtigung für die Herabsetzung der Mindestgröße lägen für das Land Hessen nicht (mehr) vor, vermag der Senat dem nicht zu folgen. Der Bundesgesetzgeber hat in § 4 Abs. 1 RSG zwar für die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach dem RSG eine Grundstücksgröße von 2 ha festgesetzt, er hat jedoch gerade mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Verhältnisse und agrarstrukturellen Probleme in den einzelnen Bundesländern ausdrücklich in § 4 Abs. 4 RSG die Ermächtigung erteilt, die Freigrenze auf weniger als 2 ha herabzusetzen. Die Ermächtigung wurde zwar für eine beschränkte Zeit erteilt, sie gilt jedoch ausdrücklich solange ihre Ausübung zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur notwendig ist. Dabei ist dem Ordnungsgeber bei der Entscheidung der Frage, ob eine Herabsetzung der Mindestgröße für die Ausübung des Vorkaufsrechtes zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur notwendig ist, ein weiter Einschätzungs- und Prognosespielraum zuzubilligen, der erst dann überschritten ist, wenn die Erwägungen des Ordnungsgebers so fehlsam sind, dass sie vernünftigerweise keine Grundlage für derartige Maßnahmen abgeben können (vgl. BGH NJW-RR 2011, 1522 und BVerfG NJW-RR 2010, 263). Zwar wird in Hessen bereits seit dem Jahre 1962 von der Ermächtigung Gebrauch gemacht, welche jeweils in Fünf-Jahres-Sprüngen verlängert wird, wobei die Mindestgröße zunächst auf 0,25 ha und später auf 0,5 ha festgesetzt wurde. Der Senat erachtet die Herabsetzung der Mindestgröße zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung des dem Ordnungsgeber eingeräumten weiten Einschätzungs- und Prognosespielraumes für rechtmäßig. Im Bundesland Hessen wurde seit Jahrhunderten Kleinfelderwirtschaft betrieben und mangels Geltung einer Höfeordnung ist es durch Erbgang immer wieder zu einer Zersplitterung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes gekommen, was zu relativ kleinen Größen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke geführt hat. Auch die im Laufe der Zeit durchgeführten Flurbereinigungsmaßnahmen haben im Landesdurchschnitt nur zu einer geringfügigen Verbesserung geführt. Dem Senat ist aus seiner Rechtsprechungspraxis bekannt, dass auch gegenwärtig noch ein praktisches Bedürfnis für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes für Grundstücke besteht, welche nicht die Mindestgröße von 2 ha gemäß § 4 Abs. 1 RSG aufweisen, da eine Vielzahl der Verkäufe sich auf solche relativ kleine Grundstücke bezieht. Unter weiterer Berücksichtigung des Umstandes, dass in Hessen die Landwirtschaft auch heute noch durch eine Vielzahl von Nebenerwerbsbetrieben ausgeübt wird, erachtet der Senat die Herabsetzung der Vorkaufsrechtsfreigrenze auf 0,5 ha weiterhin für rechtmäßig und damit wirksam.

- 21 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist vorliegend des Weiteren keine Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG eingetreten. Gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG gilt die Genehmigung als erteilt, falls nicht nach Eingang des Genehmigungsantrages binnen der Monatsfrist des § 6 Abs. 1 GrdstVG oder einer durch Zwischenbescheid verlängerten Frist eine Entscheidung der Genehmigungsbehörde nach § 9 GrdstVG oder eine Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes dem Veräußerer zugestellt wird. Im vorliegenden Fall ging der von der amtlich bestellten Vertreterin der Notarin für die Vertragsparteien gestellte Genehmigungsantrag bei der Genehmigungsbehörde am 31. Mai 2013 ein. Der (zuletzt) ergangene Zwischenbescheid über die Verlängerung der Frist um weitere zwei Monate vom 24. Juni 2013 wurde der Notarin rechtzeitig und formgerecht zugestellt am 27. Juni 2013. Insoweit kann die Beschwerdeführerin sich nicht mit Erfolg darauf berufen, der Bescheid sei nur an die Notarin förmlich zugestellt worden und ein rechtzeitiger Zugang auch bei dem Verkäufer werde von ihrer Seite mit Nichtwissen bestritten. Denn es entspricht einhelliger obergerichtlicher Rechtsprechung, dass die gesetzliche Vollmacht des § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG für den Notar, der für die Vertragsparteien die Erteilung der Genehmigung bei der zuständigen Behörde beantragt, sich auch ohne besondere Bestimmung im Vertrag auf die Entgegennahme der im Genehmigungsverfahren ergehenden Bescheide einschließlich des Zwischenbescheides erstreckt (vgl. BGH NJW 1993, 3061; OLG Frankfurt, Beschluss vom 29. Dezember 1982-15 Ww 4/82 - dok. bei Juris; OLG Koblenz, Beschluss vom 06. Juni 2006 - 3 W 150/06 dok. bei juris; Netz, GrdstVG, 6. Aufl., S. 415/416).
- 22 Der Erteilung der Genehmigung mit den eingangs angegebenen Auflagen steht entgegen der Auffassung des Amtsgerichts hier nicht der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 GrdstVG entgegen.
- 23 Allerdings geht der Senat nach Durchführung der Beweisaufnahme durch Vernehmung des Landwirtes S. als Zeugen in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht davon aus, dass die beiden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke hier an die Beschwerdeführerin, die selbst keine Landwirtschaft betreibt, veräußert wurden und ein erwerbsbereiter Vollerwerbslandwirt, für den das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, vorhanden ist, so dass nach dem Regelfall der Genehmigung des Grundstückskaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 GrdstVG der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden entgegen stehen könnte. Denn die Vernehmung des Zeugen hat bestätigt, dass dieser einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb im Vollerwerb mit einer Gesamtfläche von 115 ha bewirtschaftet, wovon lediglich ein Anteil von ca. 33,5 ha Eigenland ist und im Übrigen Pachtverhältnisse bestehen. Die - wenn auch geringfügige - Erhöhung des Eigenlandanteiles stellt nach gefestigter einhelliger obergerichtlicher Rechtsprechung eine Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur dar (vgl. BGH RdL 2002, 242 und NJW-RR 2006, 1245; OLG Brandenburg BzAR 2013, 377; OLG Naumburg AUR 2012, 348; Netz,

- GrdstVG, a.a.O., S. 515/516). Dies wird auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass der Zeuge zu einem länger zurückliegenden Zeitpunkt eigene landwirtschaftliche Grundstücke aus finanziellen oder betriebswirtschaftlichen Erwägungen an ein Konkurrenzunternehmen der Beschwerdeführerin veräußert haben mag, da für die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf die gegenwärtigen Umstände abzustellen ist.
- 24 Jedoch wird im vorliegenden Fall der im Regelfall anzunehmende Versagungsgrund einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 2 GrdstVG durch die Regelung des § 9 Abs. 6 GrdstVG ausgeräumt. In den Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG sind nach § 9 Abs. 6 GrdstVG auch die Belange anderer volkswirtschaftlich bedeutsamer Unternehmen zu berücksichtigen, die ebenso wie Landwirte auf Flächen im Außenbereich angewiesen sind und nicht darauf verwiesen werden können, sich die für ihre Betriebszwecke notwendigen Grundstücke andernorts zu beschaffen. Zu den im Gesetz ausdrücklich genannten volkswirtschaftlichen Belangen gehört die Gewinnung von Roh- und Grundstoffen wie etwa der Abbau von Kalk, Torf, Lehm, Steinen, Braunkohle, Sand oder Kies, wobei durch die obergerichtliche Rechtsprechung ausdrücklich anerkannt ist, dass hierbei nicht nur der Erwerb von Grundstücken zum unmittelbaren Abbau dieser Rohstoffe zu berücksichtigen ist, sondern auch ein Erwerb, der nur mittelbar diesen Interessen dient, wobei insoweit beispielhaft insbesondere der Erwerb von Ersatz- oder Tauschflächen hervorgehoben wird (vgl. BGH NJW-RR 2011, 1522; OLG Oldenburg NJW-RR 2010, 742; OLG Jena, Beschluss vom 29. November 2012 - Lw U 468/12 - dok. bei Juris; Netz, GrdstVG, a.a.O., S. 618).
- 25 Ausgehend von diesen Rechtsgrundsätzen kann im vorliegenden Fall dem Grunde nach kein Zweifel daran bestehen, dass das Unternehmen der Beschwerdeführerin, welches den nur im Außenbereich möglichen und für die Volkswirtschaft erforderlichen Kiesabbau betreibt, zu den Unternehmen gehört, welche die Privilegierung des § 9 Abs. 6 GrdstVG für sich in Anspruch nehmen können, und zwar nicht nur für die unmittelbar zum Rohstoffabbau benötigten Flächen, sondern auch für den Erwerb von Grundstücken als Tausch- bzw. Ersatzflächen. Insofern hat die Beschwerdeführerin nachvollziehbar dargelegt, dass die hier betroffenen beiden Grundstücke mit einer Entfernung von nur 7 km zu dem eigentlichen zukünftig beabsichtigten Abbaugelände als Tauschflächen durchaus geeignet sind und solche Tauschflächen auch benötigt werden, weil Landwirte in aller Regel zum Verkauf ihrer im zukünftigen Abbaugelände gelegenen Wirtschaftsflächen nur dann bereit sind, wenn ihnen in zumutbarer Entfernung Ersatzland im Tauschwege angeboten wird.
- 26 Erforderlich ist allerdings auch, dass die durch § 9 Abs. 6 GrdstVG geschützten volkswirtschaftlichen Belange bereits im August 2013 als dem rechtlich maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes vorlagen (vgl. BGH NJW-RR 2011, 1522 und 2006, 1245). Denn der hier betroffene Grundstückserwerb entspricht nur dann volkswirtschaftlichen Belangen im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG,

wenn die angestrebte Rohstoffgewinnung durch Kiesabbau nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften auch vorgenommen werden darf (vgl. BGH NJW-RR 2011, 1522). Hierzu ist erforderlich, dass der Grundstückserwerb im Zusammenhang mit einer konkreten Betriebsmaßnahme steht und die tatsächliche und baldige Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (vgl. OLG Gelle, Beschluss vom 16. Juli 2012-7 W 21/12 (L) - dok. bei Juris und OLG Jena RdL2011, 23). Ist bezüglich des beabsichtigten Vorhabens eine erforderliche Betriebsgenehmigung noch nicht erteilt, so bedarf es nach der Rechtsprechung des BGH insoweit im Rahmen des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens einer Prognose über deren Erteilung (vgl. BGH NJW-RR 2011, 1522).

- 27 Nach Auffassung des Senates lag im rechtlich maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes im August 2013 der insoweit erforderliche unmittelbare und konkrete Bezug zu einem privilegierten Vorhaben im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG vor. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Neuerschließung einer Kiesabbaufäche in der hier angestrebten Größenordnung von 80 ha um ein großes Vorhaben handelt, welches zwangsläufig eine mehrjährige Vorbereitungs- und Genehmigungsphase benötigt. Deshalb kann nicht gefordert werden, dass zum Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes die Betriebserlaubnis selbst bereits erteilt war (so auch OLG Jena, Beschluss vom 29. November 2012 - Lw U 468/12 - dok. bei juris). Vielmehr muss dem Abbauunternehmen bei derartigen Großprojekten die Möglichkeit zugebilligt werden, während der Planungs- und Genehmigungsphase auf dem Markt angebotene Grundstücke zu erwerben, wenn das Planungs- und Genehmigungsverfahren zielstrebig betrieben wird und für die Genehmigung des Projektes eine günstige Prognose gestellt werden kann. Dies ist vorliegend der Fall. Maßgeblich für den Senat ist insoweit, dass die Beschwerdeführerin in Ansehung des Umstandes, dass die Abbauvorräte in dem bisher genehmigten und benachbarten Abbaugelände zur Neige gehen, bereits mehrere Jahre vor dem Grundstückserwerb das einem derartigen Großvorhaben regelmäßig vorgeschaltete Scoping-Verfahren nach § 5 UVPG eingeleitet hatte und daraufhin schon am 31. Mai 2011 ein Scoping-Termin stattgefunden hatte, als dessen Ergebnis der Beschwerdeführerin mitgeteilt worden war, welche Gutachten und sonstigen Unterlagen für ein Genehmigungsverfahren erforderlich sind und mit dem Antrag für die Betriebserlaubnis eingereicht werden müssen. Der weitere Verfahrensablauf zeigt auch, dass die Beschwerdeführerin das Vorhaben zielgerichtet weiterverfolgt hat, weil sie die entsprechenden Gutachten in Auftrag gegeben hat und sodann Mitte Januar 2014 die umfangreichen Unterlagen mit dem Antrag auf Genehmigung bei der zuständigen Behörde einreichen konnte. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass das hier für den Kiesabbau vorgesehene Gebiet nach entsprechenden mehrjährigen Vorplanungen bereits im Regionalplan 2012 als Vorranggebiet für den Abbau derartiger Rohstoffe ausgewiesen wurde. Auf dieser Grundlage kann festgestellt werden, dass die Beschwerdeführerin die hier betroffenen Grundstücke zu einem Zeitpunkt erworben hat, zu

dem aus ihrer Sicht bereits umfangreiche, mit erheblichen Kosten verbundene und ernsthafte Tätigkeiten und Bemühungen zur Erlangung einer Abbaugenehmigung für die weitere Kiesgewinnung in die Wege geleitet worden waren.

- 28 Bezüglich der von dem Bundesgerichtshof (NJW-RR 2011, 1522) geforderten Prognose ist festzustellen, dass diese sich angesichts der Komplexität und Größe des hier betroffenen Vorhabens naturgemäß als schwierig erweist. Die Beschwerdeführerin hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die von ihr mit dem Genehmigungsantrag eingereichten Unterlagen einen Umfang von 96 Aktenordnern mit ca. 38.000 Seiten umfassen. Einer Prognose des Ausgangs des Genehmigungsverfahrens im Rahmen einer Inzidentprüfung im vorliegenden landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren sind deshalb naturgemäß gewisse Grenzen gesetzt, zumal auch über das von der Gemeinde gegen den Regionalplan 2012 eingeleitete Normenkontrollverfahren durch den Hessischen Verwaltungshof in Kassel noch nicht abschließend entschieden wurde. Angesichts des Umstandes, dass die angestrebte neue Betriebsfläche von ca. 80 ha in dem Regionalplan 2012 als Vorranggebiet für den hier beabsichtigten Kiesabbau von staatlicher Seite nach umfangreicher Vorprüfung unter Einbeziehung der betroffenen Gemeinden, Kreise und Verbände ausgewiesen wurde und die Beschwerdeführerin die ihr im Scoping-Verfahren aufgegebenen umfangreichen Gutachten und Unterlagen zusammengestellt und vorgelegt hat, geht der Senat davon aus, dass jedenfalls keine deutlichen und konkreten Anhaltspunkte dafür erkennbar sind, dass eine endgültige und vollständige Versagung der Betriebserlaubnis erfolgen wird. Eine Einschränkung der Abbaugenehmigung auf einen Teilbereich oder mit sonstigen Auflagen würde die Verwendung der erworbenen Grundstücke zu Tauschzwecken nicht in Frage stellen. Angesichts der Größe des Vorhabens und der Komplexität des Genehmigungsverfahrens erachtet der Senat die von der Beschwerdeführerin zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes bereits eingeleiteten Maßnahmen als hinreichend konkret, um von einer Privilegierung des Vorhabens im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG ausgehen zu können und dessen Realisierung als hinreichend wahrscheinlich einzustufen. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichtes kann für die hinreichende Konkretisierung des Vorhabens nicht verlangt werden, dass die Beschwerdeführerin bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes einen konkreten Landwirt benennen konnte, von welchem sie in dem neuen beabsichtigten Kiesabbaugebiet Grundstücke käuflich erwerben und diesem die hier betroffenen Grundstücksflächen hierbei zum Tausch anbieten will. Auch kann die Beschwerdeführerin nicht darauf verwiesen werden, mit dem Ankauf von Betriebsflächen sowie Ersatz- und Tauschland so lange zu warten, bis ihr - gegebenenfalls bestandskräftig - die endgültige Betriebserlaubnis erteilt ist. Vielmehr muss es ihr im Rahmen der betriebswirtschaftlich gebotenen Planungen und Entscheidungen möglich sein, parallel zu dem eingeleiteten Scoping- und Betriebsgenehmigungsverfahren angesichts der Gesamtgröße des betroffenen Gebietes mit dem Ankauf entsprechender Flächen zu beginnen. Denn ansonsten könnte im Falle der Erteilung der Betriebsgenehmigung

mit einem baldigen Beginn des Kiesabbaues bereits deshalb nicht gerechnet werden, weil naturgemäß der Grundstückserwerb und die hierzu erforderlichen Verhandlungen jeweils eine längere Zeitspanne benötigen und dem Unternehmen deshalb nicht zugemutet werden kann, Erwerbsmöglichkeiten, die sich während der konkreten Planungs- und Genehmigungsphase bieten, ungenutzt verstreichen zu lassen. Eine andere Betrachtung verbietet sich auch deshalb, weil die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen hat, dass von ihr schon jetzt im Stadium des laufenden bergrechtlichen Verfahrens zur Genehmigung des Betriebsplanes ein Nachweis dafür verlangt wird, dass sie im Auskiesungsbereich über eigene Flächenkontingente verfügt oder sich diese zumindest vertraglich sichert.

- 29 Allerdings kann die landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung nicht uneingeschränkt erteilt werden. Vielmehr erachtet es der Senat im Hinblick auf die bezüglich der noch ausstehenden Betriebsgenehmigung naturgemäß verbleibenden Unsicherheiten für geboten, die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 und 2 GrdstVG durch die eingangs ausgeführten Auflagen einzuschränken. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die betroffenen Grundstücke weiterhin uneingeschränkt für die landwirtschaftliche Nutzung in der Region zur Verfügung stehen. Durch die Verpachtungsaufgabe wird sichergestellt, dass sie bis zu der beabsichtigten Verwendung als Tauschfläche wie bisher durch einen Landwirt bewirtschaftet werden. Zusätzlich wird durch die Veräußerungsaufgabe gewährleistet, dass im Falle einer vollständigen und endgültigen Versagung der Betriebsgenehmigung die Grundstücke nicht endgültig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und zu Kapitalanlage- oder Spekulationszwecken behalten werden können, sondern zeitnah zu angemessenen Bedingungen an einen erwerbsbereiten Landwirt oder das Siedlungsunternehmen zu veräußern sind und so eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden vermieden wird.
- 30 Mit diesen Auflagen war somit die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung zu dem Kaufvertrag zu erteilen, weil nach der gesetzlichen Konzeption des § 9 GrdstVG die volkswirtschaftlichen Belange im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG gleichrangig neben die als typische agrarstrukturell erwünschte Maßnahme angesehene Förderung der Eigenlandausstattung von leistungsfähigen Landwirten tritt. Da das Genehmigungsverfahren nicht der positiven Lenkung des Grundstücksverkehrs mit landwirtschaftlichen Grundstücken dient, hat hierbei keine Überprüfung dahingehend stattzufinden, welche der beiden Maßnahmen als dringlicher oder vorzugswürdiger einzustufen ist (vgl. BGH MDR 1985, 307OLG Oldenburg RdL 2001, 295 und AUR 2012, 97; OLG Brandenburg RdL 2012, 186; OLG Hamm AUR 2013, 98; OLG Jena RdL 2011, 23; Netz, GrdstVG, a.a.O., S. 617).
- 31 Aus Gründen der Klarstellung war es geboten, in den Entscheidungstenor die Feststellung aufzunehmen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes damit nicht wirksam geworden ist (vgl. Netz, GrdstVG, a.a.O., S. 1036).

- 32 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44, 45 LwVG, wobei der Senat eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten aus Billigkeitsgründen nicht für geboten erachtet hat.
- 33 Die Festsetzung des Geschäftswertes für das Beschwerdeverfahren ergibt sich aus §§ 61 Abs. 2, 76 Nr. 4, 134 Abs. 1 Satz 2 GNotKG.
- 34 Der Senat hat die Rechtsbeschwerde nach § 9 LwVG i.V.m. § 70 FamFG zugelassen, da insbesondere die Frage der Intensität der Prüfung bezüglich der Prognoseentscheidung bei noch nicht abschließend genehmigten Großvorhaben im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG grundsätzliche Bedeutung hat und deshalb eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichtes erfordert.