



Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Januar 2015

Bad Emstal, den 01.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

für das Jahr 2015 möchte ich Ihnen alles erdenklich Gute, vor allem aber Gesundheit und beruflichen Erfolg wünschen. Ich hoffe, dass Sie auch weiterhin einen Blick auf die von mir ausgesuchte Rechtsprechung zum Grundstückverkehrsgesetz werfen. Gleichzeitig darf ich darauf aufmerksam machen, dass mein Praxiskommentar – Grundstückverkehrsgesetz - im Mai 2015 in der 7. Auflage erscheinen wird, wobei sich der Aufbau der Kommentierung auf mehrfachen Wunsch geändert hat. Aber lassen Sie sich überraschen.

Das OLG Frankfurt am Main befasst sich in seinem Beschluss vom 21.07.2014 – 20 WLw 1/ 14 mit dem Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung bei Grundstückserwerb durch einen Kartoffelanbauer mit einer Betriebsfläche 0,75 ha. Das Ergebnis überrascht.

Die Leitsätze lauten wie folgt:

1. Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entfällt auch dann, wenn dem Erwerbsinteresse eines aufstockungsbedürftigen Landwirtes ein Erwerber gegenübersteht, der zwar aktuell noch als Nichtlandwirt oder nicht leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt einzustufen ist, jedoch bereits konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Entwicklung zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb getroffen hat. Aus agrarpolitischer Sicht ist es durchaus erwünscht und förderungswürdig, sodass ein solcher Erwerb durch das GrdstVG nicht als ungesunde Verteilung von Grund und Boden verhindert werden muss.



2. Die Antwort auf die Frage, ob es sich bei einem Nichtlandwirt um einen sich zum Landwirt entwickelnden handelt, bedarf einer Ausfüllung des Beurteilungsspielraumes im Einzelfall, die an griffige Kriterien gebunden ist und nicht kleinlich gehandhabt werden sollte.
3. Bei der von einem Erwerbsinteressenten durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes bereits erworbenen Rechtsposition ist auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes abzustellen. Handelt es sich um eine Genehmigung mit Auflagen verbleibt es bei dem allgemeinen Grundsatz, dass im Verfahren nach dem FamFG auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Entscheidung der letzten Tatsacheninstanz abzustellen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Netz



OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 21.07.2014 - WLw 1/14

Tenor

1. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
2. Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Antragsteller die im Beschwerdeverfahren entstandenen notwendigen Auslagen zu erstatten.
4. Beschwerdewert : 5.000,- EURO

Gründe

I.

- 1 Durch notariellen Kaufvertrag vom 08. August 2012 erwarb der Antragsteller von den Beteiligten zu 2) das eingangs näher bezeichnete landwirtschaftliche Grundstück mit einer Fläche von 4.485 qm zu einem Kaufpreis von 5.000,- EUR (=1,11 EUR/qm).
- 2 Der 38jährige Antragsteller hat als Jugendlicher im landwirtschaftlichen Betrieb seines Großvaters mitgearbeitet. Er hat den Beruf eines Schreiners erlernt und wurde im Jahre 2001 arbeitslos. Seit 2003 ist er selbständig tätig im Bereich der Fenster- und Türmontage. Daneben betreibt er Kartoffelanbau. Aus dem Erbe seines Großvaters verfügt er über landwirtschaftliche Maschinen und eine Scheune nebst Maschinenhalle in E. Seit dem Jahr 2008 gibt er die Einkünfte aus der landwirtschaftlichen Betätigung neben den Einkünften aus seinem Gewerbebetrieb in der Steuererklärung an. Im Jahre 2010 erntete er auf einer Fläche von 0,75 ha 800 Zentner Kartoffeln und erwirtschaftete ausweislich der Steuererklärung aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit einen Verlust von 4.693,- EUR. Seit dem Jahre 2002 ist er bei der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft gemeldet und zahlt Beiträge. In den Jahre 2009 und 2014 hat er den Sachkundenachweis für die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln bzw. eine diesbezügliche Fortbildung erworben. Gegenüber der Genehmigungsbehörde hat er dargelegt, seine Betriebsfläche durch den Erwerb des hier betroffenen Grundstückes vergrößern zu wollen, um zukünftig größere Mengen Kartoffeln zu erzeugen und zu vermarkten und langfristig höhere Umsätze und Gewinne erzielen zu können.
- 3 Der Kaufvertrag wurde am 09. August 2012 dem Landkreis L. als unterer Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Behörde verlängerte die Genehmigungsfrist mit Zwischenbescheid vom 30. August 2012 um einen Monat. Gegenüber der Genehmigungsbehörde bekundete der Haupterwerbslandwirt H., der das betroffene Grundstück zusammen mit den umliegenden Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha seit vielen Jahren gepachtet hat und bewirtschaftet, sein Erwerbsinteresse.

- 4 Mit Bescheid vom 28. September 2012 erteilte der Landkreis L. die landwirtschaftsrechtliche Genehmigung zum Kaufvertrag mit der Auflage, dass der Antragsteller als Erwerber das Grundstück bis zum 31. März 2013 an einen leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt oder ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern habe. Der Bescheid wurde dem Antragsteller und den Beteiligten zu 2) am 04. Oktober 2012 zugestellt.
- 5 Gegen den Bescheid hat der Antragsteller mit einem am 19. Oktober 2012 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, mit welcher er die auflagenfreie Genehmigung des Kaufvertrages erstrebt. Er hat geltend gemacht, auf der von ihm bisher bewirtschafteten Fläche von 7.500 qm eine Ernte im Bereich von 800 Zentner zu erwirtschaften. Zusätzlich zu den bereits zuvor vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinen habe er im Jahre 2009 weitere Maschinen und einen Schlepper erworben, um im Laufe der Zeit den landwirtschaftlichen Betrieb auszubauen und den Gewinn zu erhöhen. Die jetzt hinzu erworbene Fläche von 4.485 qm sei erforderlich, um auf Dauer die Wirtschaftlichkeit zu steigern und eine tragfähige Erwerbslandwirtschaft aufzubauen. Ab dem Jahr 2011 sei ein Gewinn im Bereich von ca. 2.000,— EUR erzielt worden. Zusätzlich zu der sanierten und umgebauten Scheune und der Maschinenhalle in H. baue er derzeit in der G-Straße ein Lager in der Größe von ca. 182 Kubikmeter aus, um zukünftig größere Mengen Kartoffeln einlagern und vermarkten zu können. Die im Bescheid erteilte Veräußerungsaufgabe stelle eine Umgehung des Gesetzes dar, welches einen direkten Zugriff für andere Landwirte im Wege des Vorkaufsrechtes wegen der Größe von weniger als 5.000 qm nicht ermögliche. Mit der hinzuerworbenen Fläche könne er eine Steigerung der Ernte um ca. 50% erreichen und weiteren Gewinn erzielen. Der Antragsteller legte ein Kurzkonzept seines Steuerberaters vor, wonach die bewirtschafteten Flächen bis zum Jahr 2015 auf 2,21 ha ausgedehnt und ab dem Jahr 2013 Überschüsse von ca. 5.500 EUR mit steigender Tendenz erwirtschaftet werden sollen.
- 6 Die untere Genehmigungsbehörde trat dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung entgegen und machte geltend, das Kurzkonzept sei nicht nachvollziehbar und weiche erheblich von bekannten Umsätzen aus dem Kartoffelanbau ab.
- 7 Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, jedoch ohne förmliche Beteiligung der Beteiligten zu 2) als Verkäufer, erteilte das Amtsgericht mit Beschluss vom 11. Dezember 2013 uneingeschränkt die Genehmigung zu dem Kaufvertrag vom 08. August 2012. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Gericht sei aufgrund des persönlichen Eindrucks in der mündlichen Verhandlung zu der Überzeugung gelangt, dass der Antragsteller Landwirtschaft in dem von ihm genannten Umfang und mit Gewinnerzielungsabsicht betreibe. Der Antragsteller habe in der mündlichen Verhandlung durch seine Ausführungen gezeigt, dass er über entsprechende Kenntnisse und Fähigkeiten für den Kartoffelanbau verfüge und der Landerwerb erforderlich sei, um im Hinblick auf die zu beachtende Fruchtfolge Anbauflächen zum Tausch mit anderen Landwirten zu haben. Auch wenn der Antragsteller derzeit noch den Großteil seines Lebensunterhaltes durch seine selbständige gewerbliche Tätigkeit bestreite, sei glaubhaft, dass er bereits jetzt Gewinne erziele und auch in Zukunft diese Gewinne zu steigern beabsichtige. Der Vorlage eines umfangreichen Betriebskonzeptes bedürfe es nicht, da die Schutzvorschrift des § 9 GrdstVG nicht dazu führen dürfe, dass insoweit überzogene Anforderungen gestellt und es „Neu-

einsteigern" unmöglich gemacht werde, einen landwirtschaftlichen Betrieb aufzubauen.

- 8 Gegen den der unteren Genehmigungsbehörde am 16. Dezember 2013 zugestellten amtsgerichtlichen Beschluss hat die obere Genehmigungsbehörde mit am 27. Dezember 2013 bei Gericht eingegangener Schriftsatz Beschwerde eingelegt. Zur Begründung, wegen deren Einzelheiten auf den Schriftsatz des Beschwerdeführers vom 17. Januar 2014 Bezug genommen wird, ist insbesondere ausgeführt, entgegen der Auffassung des Amtsgerichts liege der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden vor, weil der Antragsteller die Landwirtschaft nur hobbymäßig betreibe und aufgrund der fehlenden Mindestgröße seines angeblichen Betriebes sowie aufgrund seiner selbständigen gewerblichen Tätigkeit auf eine Landwirtschaft als Existenzgrundlage nicht angewiesen sei. Des Weiteren erfülle der Antragsteller nicht die Voraussetzungen, sich als Nichtlandwirt oder Nebenerwerbslandwirt auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Betrieb zu befinden. Hierzu bedürfe es nach der obergerichtlichen Rechtsprechung konkreter und in absehbarer Zeit zu verwirklichender Absichten und Vorkehrungen zur Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft, wobei unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen nicht ausreichen. Zwar möge der Antragsteller den ernsthaften Willen haben, einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb zu gründen, ihm fehlten aber derzeit ernstzunehmende Möglichkeiten, einen leistungsfähigen Nebenerwerbsbetrieb aufzubauen. Der angeführte Flächenzuwachs bis zum Jahre 2015 auf eine Größe von 2,21 ha reiche nicht aus, zumal nicht die Mindestgröße nach § 1 Abs. 5 ALG für ein Unternehmen der Landwirtschaft erreicht werde. Auch die Annahme zur zukünftigen Gewinnermittlung seien nicht ausreichend.
- 9 Der Beschwerdeführer beantragt, den Beschluss des Amtsgerichts L. vom 11. Dezember 2013 aufzuheben.
- 10 Der Antragsteller beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen.
- 11 Er verteidigt den amtsgerichtlichen Beschluss und hat im Laufe des Beschwerdeverfahrens den zwischenzeitlich ergangenen Steuerbescheid für das Jahr 2011 vorgelegt, wonach er Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft in Höhe von 2.050,--EUR und Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb in Höhe von 17.830,- EUR erzielt hat. Außerdem hat er die Gewinnermittlungen seines Steuerberaters für die Jahre 2012 und 2013 vorgelegt sowie weitere Unterlagen, wegen deren Inhalt Bezug genommen wird. Der Antragsteller macht geltend, aus seiner Sicht widerspreche es den Zielen des GrdstVG, wenn finanzkräftige Großunternehmer mit Millionenbeträgen landwirtschaftliche Großbetriebe erwerben und hierfür erhebliche Prämien erhalten könnten, während in seiner Person der Aufbau eines Kleinbetriebes verhindert werde.
- 12 Die Beteiligten zu 2), die der Senat unter Übersendung entsprechender Unterlagen förmlich am Verfahren beteiligt hat, haben sich zur Sache nicht geäußert.
- 13 Wegen der Einzelheiten des Beschwerdevorbringens wird auf die von den Beteiligten im Beschwerdeverfahren zur Akte gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

- 14 Die Beschwerde, über welche nach der erfolgten Nichtabhilfeentscheidung des Amtsgerichtes, die ordnungsgemäß unter Beteiligung der ehrenamtlichen Richter getroffen wurde, der Senat als Beschwerdegericht zu entscheiden hat, erweist sich nach §§ 9 LwVG, 58, 63, 64 FamFG als zulässig, da sie insbesondere form- und fristgerecht eingelegt wurde. Die Beschwerdeberechtigung der oberen Genehmigungsbehörde ergibt sich aus § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG.
- 15 Die zulässige Beschwerde führt jedoch in der Sache nicht zum Erfolg, da das Amtsgericht zu Recht die landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung zu dem Kaufvertrag nach § 9 GrdstVG ohne Einschränkung durch die behördlich erteilte Weiterveräußerungsaufgabe nach § 10 GrdstVG erteilt hat.
- 16 Der Kaufvertrag unterfällt der Genehmigungspflicht nach § 9 GrdstVG, weil es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 Abs. 1 GrdstVG handelt, welches die Mindestgröße von 0,25 ha nach § 2 Abs. 3 Ziffer 2 GrdstVG in Verbindung mit § 1 des Hessischen Gesetzes über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 17. April 1962 (GVBl. I S. 263) überschreitet.
- 17 Zugleich erreicht das streitgegenständliche Grundstück mit seiner Fläche von 4.485 qm nicht die Mindestgröße zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes, die in Hessen gemäß § 4 Abs. 4 RSG i. V. m. § 2 der hierzu ergangenen Hessischen Verordnung zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes vom 18. November 2002 (GVBl. I S. 689), in der Fassung der Änderung vom 27. November 2007 (GVBl. I S. 821) bei 0,5 ha liegt.
- 18 Die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz darf nur dann versagt oder gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG mit einer Auflage zur Weiterveräußerung eingeschränkt werden, wenn der Erwerb durch den Antragsteller zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG führen würde. Dies ist vorliegend nicht der Fall.
- 19 Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG ist eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden in der Regel dann gegeben, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Dieser Versagungsgrund liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und der Obergerichte einschließlich des erkennenden Senates dann vor, wenn landwirtschaftliche Grundstücke an einen Nichtlandwirt veräußert werden, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (vgl. BGH NJW 1992, 1458 und 1998, 616 sowie NJW-RR 2006, 1245; OLG Frankfurt RdL 2000, 188; OLG Schleswig OLGR 2009, 342). Der Nebenerwerbslandwirt als Interessent steht dabei dem Vollerwerbslandwirt gleich, sofern er Unternehmer im Sinne von § 1 Abs. 2 ALG ist (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss v. 04.06.1997, 13 WLw 112/96, zit. nach Juris Rn. 15 = AgrarR 1997, 439 und OLG Stuttgart, AgrarR 1997, 270, jeweils noch unter Geltung des GAL statt des ALG; OLG Jena NJW-RR 2012, 1365). Darüber hinaus entfällt dieser Versagungsgrund nach der obergerichtlichen Rechtsprechung auch dann, wenn dem Erwerbsinteresse eines aufstockungsbedürftigen Landwirtes ein Erwerber gegenübersteht, der zwar aktuell noch

als Nichtlandwirt oder nicht leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt einzustufen ist, jedoch bereits konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Entwicklung zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb getroffen hat (vgl. BGHZ 116, 348; OLG Frankfurt RdL 2000, 188; OLG Brandenburg AUR 2012, 397; BGH NJW-RR 2006, 1245). Denn die Absicht, eine bisher nur hobbymäßig oder nicht zur Erzielung eines Einkommens ausgeübte landwirtschaftliche Betätigung zu einem leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb auszubauen, ist aus agrarpolitischer Sicht durchaus erwünscht und förderungswürdig, so dass ein solcher Erwerb durch das GrdstVG nicht als ungesunde Verteilung von Grund und Boden verhindert werden muss (vgl. Netz, GrdstVG, 6. Aufl., S. 500).

- 20 Erforderlich hierfür ist 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, die angestrebte Betriebsgröße, vorhandene Ausbildung und Kenntnisse in der Landwirtschaft, das Alter des Erwerbers und eventuell vorhandene Betriebsnachfolger. Insgesamt handelt es sich hierbei um eine Prognoseentscheidung, für die dem Tatrichter ein Beurteilungsspielraum verbleibt. Vage Schätzungen und Absichtserklärungen können dabei nicht als ausreichend angesehen werden. Es bedarf einer Ausfüllung des Beurteilungsspielraumes im Einzelfall, die an griffige Kriterien gebunden ist und nicht kleinlich gehandhabt werden sollte (vgl. hierzu OLG Naumburg, Beschluss vom 19. Oktober 2005 - 2 Ww 12/05 = OLGR Naumburg 2006, 1038; OLG Jena RdL 1999, 299; OLG Dresden AgrarR 1995, 247; OLG Frankfurt RdL 2000, 188; OLG Karlsruhe AgrarR 1992, 348; sowie Netz, a.a.O., S. 499 - 506 mit weiteren Rechtsprechungsnachweisen).
- 21 Bei Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall ist der Senat unter Einbeziehung des landwirtschaftlichen Sachverständes seiner ehrenamtlichen Richter in Übereinstimmung mit der Einschätzung des Amtsgerichts zu der Einschätzung gelangt, dass der Antragsteller sich auf Grund konkreter und in absehbarer Zeit zu verwirklichender Absichten und Vorkehrungen auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt befindet. Der Antragsteller beschränkt sich auf den Kartoffelanbau und bewirtschaftet derzeit ohne das hier erworbene Grundstück zwar nur eine kleine Fläche von ca. 1 ha. Durch die aus Familienbesitz vorhandene und von ihm renovierte Scheune und Maschinenhalle sowie Gerätschaften seines Großvaters und den Hinzuerwerb von Maschinen im Jahre 2009 verfügt er jedoch über gute Voraussetzungen, die landwirtschaftliche Betätigung so weiterzuentwickeln, dass sie dauerhaft die Erzielung von Einkünften für seinen Lebensunterhalt sicherstellen kann. Auf Grund seiner familiären Herkunft und der bisherigen Tätigkeit verfügt der Antragsteller auch nach dem Eindruck des Senates über die erforderlichen Kenntnisse. Das von ihm vorgelegte und in der mündlichen Verhandlung erläuterte Betriebskonzept der Spezialisierung auf den Kartoffelanbau und die diesbezügliche Vermarktung erscheint dem Senat nachvollziehbar und schlüssig. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Antragsteller den vorhandenen Maschinenbestand durch erhebliche Investitionen aufgestockt hat, so dass eine professionelle Bewirtschaftung möglich ist. Soweit demge-

- genüber durch die Genehmigungsbehörde der Einwand erhoben wurde, die Investitionen seien überdimensioniert, wird diese Auffassung durch den Senat unter Rückgriff auf den Sachverstand seiner ehrenamtlichen Richter nicht geteilt, zumal es sich um einmalige Anschaffungen handelt, die sich für die nächsten Jahre langfristig rentieren.
- 22 Der Antragsteller hat des Weiteren nachvollziehbar dargelegt, dass er - wohl nicht zu bezahlende - Unterstützung in der landwirtschaftlichen Tätigkeit durch seine Familie erhält und sich im Laufe der Jahre bereits einen guten Kundenstamm zum Absatz der Kartoffelernten aufgebaut hat.
- 23 Aus den im Laufe des Beschwerdeverfahrens vorgelegten Unterlagen ergibt sich, dass der Antragsteller aus der seit 2008 bei dem Finanzamt deklarierten landwirtschaftlichen Tätigkeit seit dem Jahr 2011 Gewinne erzielt. Der Senat verkennt nicht, dass es sich bei den durch die Steuererklärung bzw. die Gewinnermittlungen des Steuerberaters belegten Einkünften bzw. Gewinnen in der Größenordnung von 2.050 EURO für 2011, 3.008 EUR für 2012 und 3.723 EUR für 2013 nur um relativ geringe Einnahmen handelt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch nach Kenntnis des Senates das Jahr 2013 für den Kartoffelanbau zu erheblichen Einbußen geführt hat. Außerdem kann insgesamt nicht außer Acht gelassen werden, dass der Antragsteller auch aus seiner selbständigen gewerblichen Tätigkeit (Fenster- und Türmontage) ausweislich des Steuerbescheides für das Jahr 2011 lediglich Einkünfte von 17.830 EUR erzielt hat, wobei für die Folgejahre nur von einer eher geringfügigen Steigerung ausgegangen werden kann. Damit erzielt der Antragsteller bereits jetzt seinen Lebensunterhalt zu einem nicht unerheblichen Anteil von ca. 15 bis 20 % aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit. Da die schon vorhandenen Betriebsgebäude und Maschinen auch für die Bewirtschaftung weiterer Flächen mit Kartoffelanbau ausreichen, dem Antragsteller aber zur Zeit lediglich eine Betriebsfläche von ca. 1 ha zur Verfügung steht, lässt bereits der Hinzuerwerb des hier betroffenen Grundstückes eine deutliche Steigerung der Einkünfte aus dem Kartoffelanbau erwarten.
- 24 Des Weiteren hat der Antragsteller im Beschwerdeverfahren einen den Behörden bereits gemeldeten Pachtvertrag nachgewiesen, mit welchem er ab 2015 in D. von einem Verwandten, der zu diesem Zeitpunkt seinen landwirtschaftlichen Betrieb altersbedingt einstellen wird, eine Ackerfläche von 2,49 ha gepachtet hat, wobei er davon ausgeht, von diesem Verwandten zukünftig noch weitere Flächen pachten zu können. Auch dies lässt erwarten, dass die Einkünfte aus der Landwirtschaft in absehbarer Zeit ohne erhebliche zusätzliche Investitionen deutlich gesteigert werden können. Die auf tragfähigen Unterlagen beruhende Annahme, dass der Antragsteller ab dem Jahr 2015 seine Betriebsfläche weiter vergrößern können, lässt außerdem erwarten, dass sich seine Einkünfte aus der Landwirtschaft für den mit einer Betriebsnummer angemeldeten Betrieb in absehbarer Zeit zusätzlich durch die Gewährung von Prämien erhöhen werden.
- 25 Positiv auf die sukzessiv angestrebte Ausweitung des Kartoffelanbaues dürfte sich des Weiteren der nachvollziehbare Hinweis des Antragstellers auswirken, dass er im Hinblick auf seine selbständige gewerbliche Tätigkeit in der Zeiteinteilung flexibel ist und deshalb über den notwendigen Freiraum für die zeitgebundenen Tätigkeiten beim Kartoffelanbau verfügt.

- 26 Soweit der Beschwerdeführer auf die Anforderungen für das Vorliegen eines Unternehmens der Landwirtschaft nach § 1 Abs. 2 und 5 des Gesetzes über die Atersicherung der Landwirte - ALG - hinweist, müssen diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erreicht sein, wenn der Erwerber sich erst auf dem Weg der Entwicklung zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt befindet.
- 27 Die im Laufe des Beschwerdeverfahrens von dem Antragsteller vorgelegten Unterlagen können hier für die gebotene Prognoseentscheidung verwendet werden. Da es im vorliegenden Fall wegen der zu geringen Größe des erworbenen Grundstückes nicht um die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes geht, sind die hierzu von der obergerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze, wonach wegen der von dem Erwerbsinteressenten durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes bereits erworbenen Rechtsposition auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes abzustellen ist (vgl. hierzu BGH RdL 1997, 47, BGHZ 94, 292; NJW-RR 2006, 1245, OLG Jena NJW-RR 2012, 250), hier nicht anwendbar. Vielmehr verbleibt es bei dem allgemeinen Grundsatz, dass im Verfahren nach dem FamFG auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Entscheidung der letzten Tatsacheninstanz abzustellen ist, so dass neue Tatsachen und Beweise im Beschwerdeverfahren nach §§ 9 LwVG, 65 Abs. 3 FamFG berücksichtigt werden können (vgl. Keidel/Sternal, FamFG, 18. Aufl., § 65 Rn. 9f).
- 28 Da somit nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung von einer positiven Prognose bezüglich der Entwicklung zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt ausgegangen werden kann, liegt ein Versagungsgrund, der die Einschränkung der Genehmigung durch eine Weiterveräußerungsaufgabe nach § 10 GrdstVG rechtfertigen könnte, nicht vor.
- 29 Die Beschwerde der oberen Genehmigungsbehörde war deshalb zurückzuweisen, so dass es bei der durch den angefochtenen Beschluss des Amtsgerichts Limburg vom 11. Dezember 2013 erteilten uneingeschränkten Genehmigung zum Grundstückskaufvertrag nach § 9 GrdstVG verbleibt.
- 30 Die Entscheidung über die Gerichtskostenfreiheit des Beschwerdeverfahrens folgt aus § 42 Abs. 2 LwVG.
- 31 Die Anordnung der Erstattung der außergerichtlichen Kosten beruht auf § 45 Abs. 1 Satz 2 LwVG. Da die obere Genehmigungsbehörde durch die Erhebung der Beschwerde nach § 32 Abs. 2 Satz 3 LwVG als Beteiligte gilt und mit ihrem Rechtsmittel unterlegen ist, war es angezeigt, ihr die außergerichtlichen Kosten des Antragstellers aufzuerlegen (vgl. BGH NJW-RR 1998, 1470; Netz, a.a.O., S. 940).
- 32 Die Festsetzung des Beschwerdewertes ergibt sich aus § 36 Abs. 1 LwVG.
- 33 Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind (§§ 9 LwVG, 70 FamFG). Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts.
- 34 Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben (Keidel / Meyer-Holz, FamFG, 18. Aufl., § 70 Rn. 41).