



## Grundstückverkehrsgesetz

### Rechtsprechungsreport November 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

der Rechtsprechungsreport November 2014 hat den Beschluss des OLG Thüringen vom 29.11.2012 – Lw U 15/12 – Lw 6/11 AG Meiningen zum Inhalt.

Das OLG Thüringen hat hier in hervorragender Weise vorgeführt, wie Rechtsprechung sein sollte. Auch wenn es für den Antragsteller schwer nachzuvollziehen ist, dass bei einem kaufinteressierten Landwirt, der während des gerichtlichen Verfahrens sein Kaufinteresse zurücknimmt, dennoch beim Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG verbleiben soll.

#### Hierzu folgende Leitsätze:

1. Der Umstand, dass Grundstücke in einem Naturschutzgebiet bzw. einem Biotop gemäß §§ 12, 18 ThürNatG liegen, bedeutet keineswegs, dass sie einer landwirtschaftlichen Nutzung und damit dem Anwendungsbereich des GrdstVG entzogen sind. Untersagt sind lediglich Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes der Biotope führen (§ 18 Abs. 3 ThürNatG), wobei in § 18 Abs. 4 ThürNatG Beispiele für verbotene Handlungen aufgeführt sind. Hieraus ergibt sich gerade nicht, dass jegliche landwirtschaftliche Tätigkeit untersagt ist. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist vielmehr als zulässig anzusehen, wenn sie den Maßgaben von § 18 Abs. 3 und 4 ThürNatG entspricht.
2. Eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens kann nämlich auch dann vorliegen, wenn landwirtschaftliche Grundstücke durch einen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt angekauft werden. Ein solcher Fall ist etwa dann anzunehmen, wenn der erwerbende Landwirt nicht beabsichtigt, die Grundstücke in seinen landwirtschaftlichen Betrieb einzugliedern.

3. Dabei ist es nicht erforderlich, dass der erwerbende Landwirt das Grundstück in eigener Person bewirtschaftet. Entscheidend ist vielmehr, dass der erwerbende Landwirt das wirtschaftliche Risiko bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen trägt und die Grundstücke nicht unentgeltlich einem Kooperationspartner überlässt.
4. Der Umstand, dass der kaufinteressierte Landwirt zu einem späteren Zeitpunkt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet" hat, ändert nichts an dessen wirksamer Ausübung, da es insoweit allein auf den Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ankommt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by 'er'.

Joachim Netz



## OLG Thüringen, Beschluss vom 29.11.2012 – Lw U 15/12

### Tenor

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht- wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Im Übrigen findet eine Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht statt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.400,00 € festgesetzt.

### Gründe

#### I.

- 1 Die Beteiligten streiten um die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des im Betreff genannten Kaufvertrages und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts über drei landwirtschaftlich genutzte in der Gemarkung Waffenrod gelegene Grundstücke, wobei eines dieser Grundstücke teilweise eine bewaldete Fläche aufweist. Der Antragsteller hat die Grundstücke von den Beteiligten zu 5. und 6. mit dem genannten Kaufvertrag zu einem Kaufpreis von 5.400,00 € gekauft. Nachdem der Notar den Vertrag dem Beteiligten zu 3. am 29.11.2010 zur Genehmigung vorgelegt hat, hat die Genehmigungsbehörde mit Zwischenbescheid gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG vom 02.12.2010 die Genehmigungsfrist um zwei Monate verlängert.
- 2 Während des Genehmigungsverfahrens wendete sich der Antragsteller unter anderem mit Schreiben vom 16.12.2010, 02.01.2011 und vom 05.01.2011 an den Beteiligten zu 3. Ferner erteilte er auf einem sechseitigen Formular eine „Selbstauskunft“ über seinen landwirtschaftlichen Betrieb, in der er unter anderem angab, ab dem 01.10.2011 hauptberuflicher Landwirt zu sein, nachdem er diese Tätigkeit bis dahin als Nebenerwerb ausgeübt habe bzw. ausüben werde.
- 3 Er verfüge über eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 10 ha und über 100 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Gegenüber dem Landwirtschaftsamt gab der Antragsteller weiterhin an, dass er beabsichtige, die Flächen dem Vollerwerbslandwirt B. zur eigenverantwortlichen Bewirtschaftung zur Verfügung zu stellen. Er hat insoweit eine Kopie des "Kooperations- und Bewirtschaftungsvertrages" vom 01.01.2010 mit dem Landwirt B. zu den Akten gereicht.
- 4 Mit Schreiben vom 18.01.2011 erklärte die Beteiligte zu 4. die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts bezüglich der verkauften Grundstücke.
- 5 Die Genehmigungsbehörde teilte dem Antragsteller die Ausübung des Vorkaufsrechts mit Schreiben vom 10.02.2011 mit, welches diesem am 11.02.2011 zugegangen ist. Zur Begründung hat die Genehmigungsbehörde ausgeführt, dass die Selbstauskunft ergeben habe, dass der Antragsteller Nichtlandwirt sei und gleichzeitig ein Vollerwerbslandwirt bereit stünde, die Flächen zwecks Aufstockung des Eigenlandanteils aufzukaufen.

- 6 Mit einem am 18.02.2011 bei der Genehmigungsbehörde eingegangenen Schreiben vom 16.02.2011 teilte der Antragsteller unter Bezugnahme auf den Bescheid vom 10.02.2011 seine Auffassung mit, dass die Ausübung eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts schon deshalb nicht in Betracht komme, weil eines der verkauften Grundstücke auch forstwirtschaftlich genutzt werde. Zudem sei er entgegen der Auffassung der Genehmigungsbehörde Landwirt.
- 7 Mit weiterem Schreiben vom 25.02.2011, bei der Genehmigungsbehörde eingegangen per Fax am gleichen Tag, erklärte der Antragsteller, dass er Antrag auf gerichtliche Entscheidung stelle.
- 8 Mit Anwaltsschriftsatz vom 24.05.2011 ließ der Antragsteller gegenüber dem Amtsgericht seinen Antrag auf gerichtliche Entscheidung ergänzend begründen. Der Antragsteller, der über 112 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verfüge, sei Haupterwerbslandwirt. Auch der landwirtschaftlich genutzte Teil seiner Betriebsflächen trage zu einem erheblichen Teil zu einem positiven Betriebsergebnis bei. So verfüge der Antragsteller über ertragreiche Weihnachtsbaumkulturen in einem Umfang von 6 ha, aus denen er im Jahre 2010 Einnahmen in Höhe von 15.000,00 € erzielt habe. Ab 2011 sei mit einem Reinertrag von mindestens 20.000,00 € zu rechnen. Es handele sich bei der Weihnachtsbaumbewirtschaftung um eine landwirtschaftliche Tätigkeit.
- 9 Zudem habe der Antragsteller neben den streitgegenständlichen Flächen weitere Grünlandflächen erworben, auf denen er eine sogenannte Agroforstbewirtschaftung betreiben wolle. Auch diese Art der Bewirtschaftung stelle eine landwirtschaftliche Nutzung dar.
- 10 Zudem hat der Antragsteller die Aufstockungsbedürftigkeit des von der Siedlungsbehörde benannten Erwerbsinteressenten bestritten.
- 11 Im Termin vor dem Amtsgericht am 26.05.2011 hat der Antragsteller nähere Ausführungen zu der geplanten Agroforstbewirtschaftung getätigt.
- 12 Mit einem im Anschluss an den Verhandlungstermin am 26.05.2011 verkündeten Beschluss, der dem Antragsteller in vollständig abgefasster Form am 27.06.2011 zugegangen ist, hat das Amtsgericht den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Zwar sei das Gericht aufgrund der Ausführungen des Antragstellers zur geplanten Agroforstbewirtschaftung davon überzeugt, dass dieser nicht lediglich eine Liebhabereilandwirtschaft betreiben wolle. Die Genehmigung des Vertrages habe aber dennoch nicht erfolgen können, weil das Gericht nach der Sachlage zum Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts entscheiden müsse. Nach dem Zuschnitt der zu diesem Zeitpunkt seitens des Antragstellers angegebenen Tätigkeit habe dieser jedoch eine nachhaltige landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeübt.
- 13 Gegen diesen Beschluss hat der Antragsteller am 04.07.2011 beim Amtsgericht Beschwerde eingelegt. Er ist der Auffassung, dass das Amtsgericht zu Unrecht davon ausgegangen sei, dass nach der Sachlage zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden sei. Abzustellen sei vielmehr auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung. Zudem sei der Antragsteller aber auch bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts Haupterwerbslandwirt, zumindest aber leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt gewesen.
- 14 Aus der Selbstauskunft des Antragstellers im Genehmigungsverfahren hätten sich zahlreiche Anhaltspunkte ergeben, die die Genehmigungsbehörde auf eine landwirtschaftliche Tätigkeit des Antragstellers hätten hinweisen müssen. So habe der Antragsteller Angaben zu seinem landwirtschaftlichen Beruf, zur Dauer seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit, zur Mitgliedschaft in der land-

wirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, zur Mitgliedschaft in der landwirtschaftlichen Alterskasse sowie zur Registrierung beim Finanzamt als Landwirt getätigt. Zudem habe der Antragsteller auch Angaben zu den bewirtschafteten Flächen gemacht.

- 15 Dabei sei zu berücksichtigen, dass die angegebenen „100 ha Forstfläche“ tatsächlich nichts anderes als die mit Agroforstsystemen bewirtschafteten Flächen seien. Das Betreiben von Agroforstwirtschaft sei jedoch gerade als landwirtschaftliche und nicht als forstwirtschaftliche Tätigkeit anzusehen. Der Genehmigungsbehörde habe insoweit eine Aufklärungspflicht obliegen, zumal der damalige Rechtsvertreter des Antragstellers den Abteilungsleiter der Genehmigungsbehörde telefonisch am 21.02.2011 neben anderen Erläuterungen zur Selbstauskunft des Antragstellers auch das Agroforstsystem näher dargelegt habe.
- 16 Das Landwirtschaftsamt sei diesen Hinweisen jedoch nicht näher nachgegangen. Bei der angegebenen 10 ha Fläche „Dauergrünland“ handele es sich um die seitens des Antragstellers gewinnbringend betriebene Weihnachtsbaumplantage. Lediglich aufgrund der fehlerhaften Angabe, wonach es sich bei der Fläche von 100 ha um Forstflächen handele, sei die Genehmigungsbehörde im Ergebnis zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Mitarbeiter des Antragstellers in der Forstwirtschaft und nicht in der Landwirtschaft beschäftigt wurden.
- 17 Der Antragsteller habe der Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren auch Einkommenssteuerunterlagen vorgelegt. Wenn diese der Auffassung war, dass die Zahlenangaben in diesen Unterlagen ungeschwärzt hätten vorgelegt werden müssen, so hätte sie hierauf hinweisen müssen.
- 18 Zudem sei der Genehmigungsbehörde die Bestätigung des Bayerischen Bauernverbandes betreffend die Mitgliedschaft des Antragstellers sowie die Mitteilung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg vorgelegt worden, wonach der Antragsteller dort als Landwirt erfasst ist und diesem eine Betriebsnummer zugewiesen worden sei. Zudem seien Bestätigungen der Berufsgenossenschaft und ein Schreiben der BayWa AG über den Bezug von Agrargütern, Saatgut und Düngern vorgelegt worden.
- 19 Auch habe die Genehmigungsbehörde missachtet, dass der Antragsteller seit vielen Jahren auch in der Gemarkung Waffenrod über landwirtschaftlichen Grundbesitz verfüge. Für ihn habe keine Verpflichtung bestanden, der Genehmigungsbehörde ein Betriebskonzept vorzulegen. Jedoch habe er mit Schriftsatz vom 16.02.2011 dessen ungeachtet ein Betriebskonzept in Form einer Planungsrechnung vorgelegt.
- 20 Ergänzend zu seinem bisherigen Vortrag führt der Antragsteller Allgemeines zur Agroforstbewirtschaftung aus und legt ein Betriebskonzept des Sachverständigen W. vom 27.07.2011 vor. Hieraus ergebe sich, dass der Antragsteller bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts einen vollwertigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb aufgebaut habe.
- 21 Es sei auch daran zu zweifeln, ob der Erwerbsinteressent überhaupt ein landwirtschaftliches Unternehmen sei oder bei einem Bestand von mehreren tausend Schafen nicht schon eher industrielle Züge aufweise.
- 22 Mit weiterem Schriftsatz vom 25.07.2012 präzisiert der Antragsteller nochmals seine Rechtsauffassung, wonach die Genehmigungsbehörde den Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt habe. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Grundstücke - zumindest jedoch ein Grundstück - eine

landwirtschaftlich nutzbare Fläche von weniger als 0,25 ha aufweise. Dies ergebe sich daraus, dass ein Großteil der Flächen im Naturschutzgebiet liege und landwirtschaftlich nicht genutzt werden dürfe. Jedenfalls sei eine landwirtschaftliche Nutzung mit erheblichen Aufwand verbunden. Er bezieht sich dabei auf ein beigefügtes Gutachten vom 17.07.2012. Im Übrigen stehe auch kein aufstockungsbedürftiger Vollerwerbslandwirt zum Kauf der Flächen bereit. Dies sei jedenfalls deshalb anzunehmen, weil die Kieser GbR zwischenzeitlich gegenüber dem Antragsteller auf das Vorkaufsrecht verzichtet habe.

- 23 Mit weiterem Schriftsatz vom 06.08.2012 hat der Antragsteller eine weitere - nicht unterschriebene - Stellungnahme des Juristen N. vorgelegt, mit der ebenfalls belegt werden soll, dass es sich bei den streitgegenständlichen Grundstücken nicht um landwirtschaftliche Grundstücke handele. Mit einem erneuten Schriftsatz vom 11.10.2012 hat der Antragsteller Auszüge aus einem weiteren Gutachten des Sachverständigen W. vom 01.10.2012 zu den Akten gereicht, aus denen nach seiner Auffassung ebenfalls hervorgeht, dass die betroffenen Grundstücke nicht dem Anwendungsbereich des GrdstVG unterliegen würden.
- 24 Die Genehmigungsbehörde verteidigt die angefochtene Entscheidung. Zum relevanten Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts hätten nicht einmal ansatzweise Anhaltspunkte dafür vorgelegen, dass es sich bei dem Antragsteller um einen Landwirt handeln könnte. Erstmals im Gerichtstermin vom 26.05.2011 sei erklärt worden, dass der Antragsteller Agroforst betreibe. Vorher sei dementsprechendes - auch gegenüber dem Abteilungsleiter Dr. F. - nie geäußert worden. Zudem sei zweifelhaft, ob der Antragsteller tatsächlich Agroforst in dem von ihm behaupteten Umfang betreibe. So sei auf dem vom Antragsteller vorgelegten Satellitenbild betreffend die Gemarkung Gleichberg Wald zu erkennen. Auch das Forstamt habe bestätigt, dass es sich bei diesem Gebiet bis auf einen Bereich von 0,47 ha um Wald im Sinne des § 2 ThürWaldG handele. Laut Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg vom 03.02.2011 habe der Antragsteller seine beiden Angestellten im Bereich der Forstwirtschaft und nicht der Landwirtschaft beschäftigt.
- 25 Die übergeordnete Behörde der Genehmigungsbehörde verweist darauf, dass eine Agroforstbewirtschaftung nur dann als Landwirtschaft angesehen werden könne, wenn sie auf zuvor landwirtschaftlich genutztem Boden betrieben werde. Das sei bei dem Antragsteller aber nicht der Fall. Ebenso würden Weihnachtsbaumplantagen zum Wald gehören, wenn sie auf Holzbodenflächen angepflanzt würden. Der Antragsteller benötige eine Genehmigung nach § 10 ThürWaldG, falls er seine Forstflächen als Agroforstbewirtschaftungsfläche nutzen wolle. Eine solche Genehmigung liege aber nicht vor. Es stehe auch ein aufstockungsbedürftiger Vollerwerbslandwirt zum Ankauf der Flächen bereit. Die K.-GbR verfüge über 2.500 Schafe und nutze 600 ha landwirtschaftliche Fläche, von denen 32 ha Eigentumsfläche seien. Ob die Grundstücke im Naturschutzgebiet liegen würden, sei irrelevant. Es komme allein auf die Grundstückseigenschaft an. Eine landwirtschaftliche Nutzung sei grundsätzlich auch in Biotopen zulässig.
- 26 Auch das Siedlungsunternehmen verteidigt die angefochtene Entscheidung und weist ebenfalls darauf hin, dass auch in Naturschutzgebieten Landwirtschaft betrieben werden könne.
- II.
- 27 Die Beschwerde ist gemäß § 58 Abs. 1 FamFG statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere formgerecht und innerhalb der zweiwöchigen Beschwerdefrist des § 63 Nr. 2 FamFG beim Amtsgericht eingelegt worden. In der Sache hat der Rechtsbehelf des Antragstellers jedoch keinen Erfolg.

- 28 Das Amtsgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung im Ergebnis zu Recht zurückgewiesen. Die Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach § 4 Abs. 1 RSG lagen vor, da dem Kaufvertrag vom 18.11.2010 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG die Genehmigung zu versagen gewesen wäre. Durch die Durchführung des Kaufvertrages würde eine ungesunde Verteilung des verkauften Grund und Bodens bewirkt.
- 29 Entgegen der erstmals mit Schriftsatz vom 17.07.2012 aufgestellten Behauptung des Antragstellers handelt es sich bei den verkauften Grundstücken um landwirtschaftliche Grundstücke, deren Veräußerung den gesetzlichen Beschränkungen des GrdstVG unterliegen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die verkauften Grundstücke entgegen der ausdrücklichen Bezeichnung im Kaufvertrag vom 18.11.2010, in dem die Grundstücke ausdrücklich als "Landwirtschaftsfläche" bzw. im Falle des Flurstückes 488 als "Landwirtschafts- und Waldfläche" bezeichnet sind, nicht gemäß § 1 GrdstVG dem Anwendungsbereich des GrdstVG unterliegen, hat der Antragsteller nicht dargelegt. Ein solcher Vortrag ist insbesondere auch nicht durch die mit dem Schriftsatz vom 17.07.2012 bzw. 11.10.2012 eingereichten Gutachten des Sachverständigen W. erfolgt.
- 30 Wie die übergeordnete Behörde der Genehmigungsbehörde und das Siedlungsunternehmen zu Recht angemerkt haben, bedeutet der Umstand, dass die Grundstücke in einem Naturschutzgebiet bzw. einem Biotop gemäß §§ 12, 18 ThürNatG liegen, keineswegs, dass sie einer landwirtschaftlichen Nutzung und damit dem Anwendungsbereich des GrdstVG entzogen sind. Untersagt sind lediglich Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes der Biotope führen (§ 18 Abs. 3 ThürNatG), wobei in § 18 Abs. 4 ThürNatG Beispiele für verbotene Handlungen aufgeführt sind. Hieraus ergibt sich gerade nicht, dass jegliche landwirtschaftliche Tätigkeit untersagt ist.
- 31 Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist vielmehr als zulässig anzusehen, wenn sie den Maßgaben von § 18 Abs. 3 und 4 ThürNatG entspricht. Auch durch die - nicht unterschriebene - rechtliche Stellungnahme des Juristen N., die der Antragsteller mit Schriftsatz vom 06.08.2012 vorgelegt hat, lassen sich keine konkreten Rückschlüsse auf eine Nichtanwendbarkeit des GrdstVG ziehen. Die Stellungnahme enthält ausschließlich juristische Bewertungen und keinerlei Angaben über die tatsächliche Beschaffenheit der von diesem Verfahren betroffenen Grundstücke.
- 32 Nachdem die Grundstücke bislang landwirtschaftlich genutzt worden sind und sie im Kaufvertrag ausdrücklich als landwirtschaftliche Grundstücke bezeichnet sind, hat der Senat keinerlei Zweifel daran, dass die verkauften Grundstücke dem Anwendungsbereich des § 9 GrdstVG unterliegen.
- 33 Der Ausübung des Vorkaufsrechts steht nicht entgegen, dass eines der Grundstücke teilweise bewaldet ist. Infolge der einheitlichen Verpachtung bilden hier sämtliche Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit, so dass sich das Vorkaufsrecht auf sämtliche Grundstücke erstreckt (BGH AgrarR 2001, 382 f.).
- 34 Nach ständiger Rechtsprechung liegt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vor, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwirbt, obwohl Landwirte die Fläche dringend zur Aufstockung ihres Betriebs benötigen und zum Erwerb zu den Bedingungen des zur Genehmigung vorgelegten Vertrages bereit und in der Lage sind (BGH RdL 1992, 48; Senat AgrarR 2001, 120). Bei der Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG sind nach herrschender Meinung, der der Senat in ständiger Rechtsprechung folgt, nur Haupt- und Nebenerwerbslandwirte hinsichtlich ihres Erwerbsinteresses gleichrangig zu berücksichtigen.

sichtigen (Senat, a.a.O.). Ein Nebenerwerbslandwirt wird dabei einem Haupterwerbslandwirt nur dann gleichgesetzt, wenn der Erwerber landwirtschaftlicher Unternehmer ist und durch den Erwerb die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert würde (BGH, AgrarR 1990, 315).

- 35 Im vorliegenden Fall kann letztlich offenbleiben, ob der Antragsteller im Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts als leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt anzusehen war oder nicht. Eine solche Eigenschaft könnte dem Antragsteller möglicherweise im genannten Zeitpunkt deshalb zugekommen sein, weil er nach seinen Darlegungen nicht unerhebliche Gewinne aus der Bewirtschaftung einer Weihnachtsbaumplantage erzielt hat. Ob diese Tätigkeit im konkreten Fall als land- oder als forstwirtschaftliche Bewirtschaftung anzusehen ist, hätte - falls es hierauf angekommen wäre - noch einer näheren Sachverhaltsaufklärung bedurft.
- 36 Letztlich ist diese Frage aber nicht streitentscheidend, da der Ankauf der Flächen selbst dann eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 GrdstVG darstellen würde, wenn der Antragsteller im Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts bereits ein leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt war.
- 37 Eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens kann nämlich auch dann vorliegen, wenn landwirtschaftliche Grundstücke durch einen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt angekauft werden (Senat, Beschluss vom 27.10.2011, Az.: Lw U 183/11). Ein solcher Fall ist etwa dann anzunehmen, wenn der erwerbende Landwirt nicht beabsichtigt, die Grundstücke in seinen landwirtschaftlichen Betrieb einzugliedern. So liegen die Dinge hier. Jedenfalls zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht hat der Antragsteller nach eigenen Angaben nicht beabsichtigt, die Grundstücke in einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb einzugliedern. Vielmehr hat er ausweislich der vorgelegten Kooperations- und Bewirtschaftungsverträge vom 01.01.2010 beabsichtigt, die Flächen einem Herrn B. unentgeltlich zu dessen eigenen Verfügung zu überlassen. Zwar ist es nicht erforderlich, dass der erwerbende Landwirt das Grundstück in eigener Person bewirtschaftet. Wie der Antragsteller insoweit zutreffend ausgeführt hat, wäre es beispielsweise ausreichend gewesen, wenn er die Flächen einem Lohnunternehmer zur Verfügung gestellt hätte. Entscheidend ist vielmehr, ob der erwerbende Landwirt das wirtschaftliche Risiko bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen trägt (Senat, Beschluss vom 27.10.2011, Az.: Lw U 183/11). Ein solcher Fall liegt hier aber gerade nicht vor.
- 38 Ausweislich der vorgelegten Überlassungsverträge vom 01.01.2010 sollten die Flächen dem Herrn B. überlassen werden, ohne dass der Antragsteller hierfür eine Gegenleistung erhielt. Nebenabreden zu dieser Vereinbarung sind ausweislich der Regelung in § 6 der vorgelegten Verträge nicht getroffen worden. Obwohl der Senat im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 21.06.2012 ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen hat, ist eine nähere Erläuterung des Antragstellers zu den Kooperations- und Bewirtschaftungsverträgen nicht erfolgt. Der Senat kann daher nur davon ausgehen, dass die Grundstücke zum Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gerade nicht in einen eventuell bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb des Antragstellers eingegliedert werden sollten. Daher musste - jedenfalls zum Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts - in dem Ankauf der Grundstücke durch den Antragsteller eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens angenommen werden.
- 39 Hinzu kommt, dass die Überlassung der Grundstücke unentgeltlich erfolgen sollte und sich der Antragsteller sogar dem Grunde nach verpflichtet hat, an seinen Kooperationspartner Ausgleichszahlungen zu leisten, wenn dessen Unkosten nicht durch den Wert der geernteten Erzeugnisse



gedeckt sind (§ 3 Nr. 2 des Vertrages). Damit ist aber klar, dass der Erwerb der Grundstücke nicht geeignet ist, positiv zum Familieneinkommen des Antragstellers beizutragen.

- 40 Es bestehen auch keine Zweifel daran, dass mit der K.-GbR ein Vollerwerbslandwirt zum Ankauf der Flächen bereit steht, für den ein Aufstockungsbedarf besteht. Warum ein Schäferiebetrieb mit einem Bestand von einigen tausenden Schafen kein landwirtschaftlicher Betrieb sein soll, erschließt sich dem Senat nicht.
- 41 Der Aufstockungsbedarf wurde durch die Darlegung des geringen Eigenlandanteils ebenfalls substantiiert vorgetragen. Insoweit ist es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ausreichend, wenn der Eigenlandanteil durch den Zukauf der Flächen nur geringfügig erhöht wird (BGH NL-BzAR 2007, 98 ff.).
- 42 Der Umstand, dass die K.-GbR zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich durch die Vereinbarung vom 17./27.12.2011 gegenüber dem Antragsteller "auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet" hat, ändert nichts an dessen wirksamer Ausübung, da es insoweit allein auf den Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ankommt (BGH NL-BzAR 2006, 329; zum "Wegfall" des aufstockungsbedürftigen Landwirts vgl. ausführlich Senat, RdL 2012, 250 ff.). Daran, dass die K.-GbR, in deren Interesse die Siedlungsbehörde (*Anmerkung: richtig: Siedlungsunternehmen*) das Vorkaufsrecht am 18.01.2011 ausgeübt hat, zu diesem Zeitpunkt erwerbsbereit und -fähig war, bestehen aufgrund des "Kaufantrags" vom 21.12.2010 keinerlei Zweifel.
- 43 Die nochmalige Durchführung einer mündlichen Verhandlung wie sie der Antragsteller in seinem Schriftsatz vom 27.07.2012 beantragt hat, war nicht erforderlich. Eine solche hat bereits stattgefunden, so dass der Vorschrift des § 15 LwVG Rechnung getragen wurde.
- 44 Der Antrag auf "Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung" liegt ebenfalls neben der Sache. Da der Mündlichkeitsgrundsatz des § 128 Abs. 1 ZPO im vorliegenden Verfahren, welches nach den Regeln der freiwilligen Gerichtsbarkeit durchzuführen ist, nicht gilt, konnte der nach der mündlichen Verhandlung erfolgte weitere Vortrag der Beteiligten bei der Entscheidungsfindung des Senats ohne Weiteres berücksichtigt werden.
- 45 Nach allem hat das Amtsgericht den Antrag auf gerichtliche Entscheidung daher jedenfalls im Ergebnis zu Recht zurückgewiesen, so dass die Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen werden musste.
- 46 Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ist allerdings nicht der Freistaat Thüringen Beteiligter dieses Verfahrens, arg. ex § 32 Abs. 2 LwVG (BGH NL-BzAR 2007, 98 ff.). Dementsprechend hat der Senat das Rubrum im Beschwerdeverfahren abweichend vom Rubrum der amtsgerichtlichen Entscheidung erstellt.
- 47 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44 Abs. 1, 45 Abs. 1 LwVG.
- 48 Gründe, gemäß § 70 Abs. 2 FamFG die Rechtsbeschwerde zuzulassen, sind nicht ersichtlich. Der Senatsbeschluss ist daher gemäß § 70 Abs. 1 FamFG unanfechtbar.
- 49 Die Festsetzung des Beschwerdewertes beruht auf §§ 37, 36 Abs. 1 LwVG.