

letzte Aktualisierung: 25.1.2024

OLG Celle, Beschl. v. 4.9.2023 – 7 W 22/22 (L)

GrdstVG §§ 6, 9 Abs. 1 Nr. 1

**Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung wegen fehlender Landwirtseigenschaft;
Rückverpachtungsmodell**

1a. Vorhandenes Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken reicht nicht aus, um den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden auf Seiten des Erwerbers auszuräumen, wenn der Landwirt ohne Zusammenhang mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb Flächen erwirbt (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 – BLw 4/13).

1b. An einer solchen Verbindung fehlt es, wenn der Landwirt die Flächen nicht selbst bewirtschaften will, sondern lediglich auf Vorrat erwirbt und sie langfristig rückverpachtet.

2. Bei Betrieben mit einer Eigenlandquote von weniger als 50 % besteht regelmäßig ein dringendes Aufstockungsbedürfnis. Ein Eigenlandanteil von mehr als 50 % schließt ein dringendes Aufstockungsbedürfnis aber nicht aus (Fortführung von Senat, Beschluss vom 17. September 2012 – 7 W 26/12 (L), juris Rn. 47).

Gründe

I.

Die Beteiligten streiten um die Versagung der grundstückverkehrsrechtlichen Genehmigung des verfahrensgegenständlichen notariellen Grundstücksaufvertrages vom 20. November 2020.

Die Grundstücke stehen im Eigentum des Beteiligten zu 1. Es handelt sich um sechs Flurstücke zur Gesamtgröße von 14,4203 ha, die allesamt als Landwirtschaftsfläche eingetragen sind.

Der Kaufvertrag wurde dem Beteiligten zu 3 vom Urkundsnotar am 23. Dezember 2020 mit dem Antrag auf Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung vorgelegt. Der Beteiligte zu 3 erließ unter dem 8. Januar 2021 einen Zwischenbescheid nach § 6 GrdstVG, mit dem die Frist auf zwei Monate verlängert wurde. Zuvor hatte die Beteiligte zu 4 der Beteiligten zu 3 mitgeteilt, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu prüfen. Am 2. Februar 2021 erließ der Beteiligte zu 3 einen weiteren Zwischenbescheid, mit dem er die Frist auf insgesamt drei Monate verlängerte, und der dem Urkundsnotar am 3. Februar 2021 zugestellt wurde. Mit Bescheid vom 4. März 2021, zugestellt am 5. März 2021, teilte der Beteiligte zu 3 dem Urkundsnotar mit, dass die Beteiligte zu 4 ihr siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht ausübe. Am 17. März 2021 hat die Antragstellerin daraufhin einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 22 GrdstVG gestellt, gerichtet auf die Genehmigung des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages. Mit dem angefochtenen Beschluss vom 24. März 2022 hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Geestland den Antrag zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Antragstellerin, der das Landwirtschaftsgericht nicht abgeholfen hat.

Die von der Siedlungsbehörde benannten Landwirte sind jeweils an dem Erwerb eines Teils der Fläche interessiert. Der Interessent G. bewirtschaftet mindestens 305ha, wovon 93ha Eigenland sind. Die zu erwerbende Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Hofstelle. Von ihm bewirtschaftetes Pachtland befindet sich in bis zu 30km Entfernung.

Die Landwirte D. bewirtschaften 153ha, wovon 85ha Eigenland sind.

Die Antragstellerin hat sich für die Eigenschaft als Landwirtin in erster Linie auf ihren Vortrag in dem Verfahren 7 W 21/21 vor dem Senat bezogen. Dort hatte sie im Wesentlichen Folgendes geltend gemacht:

Bereits 2018 und 2019 habe ihre Rechtsvorgängerin, die B. GmbH, 44,7 ha Grünlandflächen bewirtschaftet. Hierfür seien ihr für das Jahr 2019 EU-Beihilfen in Höhe von insgesamt (Basisprämie 7.715,79 € + Umverteilungsprämie 1.947,45 € + Greeningprämie 3.772,70 € + Mitteln aus der Haushaltsdisziplin des EGFL 163,66 € =) 13.599,60 € bewilligt worden. Auch betreibe sie in kleinem Umfang Tierhaltung.

Zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts habe sie bereits unter ihrer postalischen Anschrift über eine eigene Hofstelle mit geeigneten Wirtschaftsgebäuden und Maschinen zur Flächenbewirtschaftung verfügt. Sie habe bereits damals, zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufrechts in 2021, geplant gehabt, einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb aufzubauen.

Zwar sei der größte Teil ihrer sehr umfangreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die überwiegend im Gebiet der Gemeinde B. und in den anliegenden Gemeinden lägen, an

Landwirte verpachtet. Dies beruhe insbesondere darauf, dass sie landwirtschaftliche Flächen gekauft habe, die bereits verpachtet gewesen seien, sodass sie in die jeweiligen Pachtverträge eingetreten sei und die Pachtverträge in der Regel auf Wunsch der Pächter auch verlängert worden seien. Um eine eigene leistungsfähige landwirtschaftliche Tätigkeit aufzubauen, seien aber auch einige Pachtverträge nach deren Beendigung nicht verlängert worden. Diese Flächen würden seitdem selbst bewirtschaftet. Dementsprechend habe sie zu Beginn des Jahres 2020 bereits zusammenliegende Ackerflächen im Umfang von ca. 17,72 ha eigenbewirtschaftet, nämlich Mais und andere Ackerfrüchte angebaut. Einschließlich der Grünlandflächen habe sie damit insgesamt landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von 63,65 ha selbst bewirtschaftet und hierfür auch die EU-Direktzahlungen beantragt.

Außerdem plane sie, die zusammenhängend und in direkter Nähe zu ihrer Hofstelle gelegenen Ackerflächen im Umfang von ca. 34,4 ha, die neben den Waldflächen Gegenstand des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages sind, ebenfalls nach Beendigung des derzeitigen Pachtvertrages im Jahr 2023 selbst zu bewirtschaften.

Als weiteren Erwerbszweig neben der Agrarwirtschaft und der Grünlandbewirtschaftung halte sie auch eigene Tiere, die angesichts des großen Umfangs der eigenen Flächen in besonders naturnaher und artgerechter Haltung gehalten würden und die mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zu hochwertigem Fleisch verarbeitet werden könnten. Dieses Fleisch könne zu hohen Preisen an konzerneigene andere Gesellschaften verkauft werden, wodurch hohe Erträge erzielt werden könnten. Am Ende des Jahres 2020 habe sie insgesamt 14 Schafe, sieben Rinder und zwei Schweine gehalten.

Die Arbeitsleistungen für die Bewirtschaftung der Ackerflächen würden vorerst überwiegend durch Lohnunternehmer und beauftragte Landwirte durchgeführt. Da der weitere Ausbau der Agrarwirtschaft geplant sei, sollten auch hierfür noch eigene Maschinen angeschafft werden. Sie habe den Erwerb sämtlicher Flächen, Gebäude und Maschinen vollständig mit Eigenkapital finanziert und werde auch zukünftig Anschaffungen mit Eigenkapital finanzieren können. Kosten für Fremdkapital fielen nicht an. Durch die Eigenbewirtschaftung der Flächen und die Tierhaltung könnten daher nachhaltig Gewinne erzielt werden.

Der Gesellschafter-Geschäftsführer, Herr B.H., sei Pflichtmitglied bei der landwirtschaftlichen Alterskasse und der landwirtschaftlichen Krankenkasse. Aufgrund der außerlandwirtschaftlichen Einkünfte und der bestehenden privaten Krankenversicherung sei er von der Versicherungspflicht aber derzeit befreit.

Die Pläne zur Ausgliederung des landwirtschaftlichen Betriebes der B. GmbH auf sie als Tochtergesellschaft, und zur Ausweitung der eigenen landwirtschaftlichen Tätigkeit, seien bereits lange Zeit vor Abschluss des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages getroffen worden. Der Vertrag über die Ausgliederung sei zum Zeitpunkt der Zustellung des Versagungsbescheides bereits beurkundet gewesen und habe lediglich noch vollzogen werden müssen.

Für ihre weitere wirtschaftliche Entwicklung hatte die Antragstellerin zunächst vorgetragen, dass sie im Wirtschaftsjahr 2020/21 noch ausschließlich Grünlandflächen bewirtschaftet habe, erstmals nach dem 1. Mai 2021 auch Ackerland (Bl. 204, 217). Gesonderte, der Landwirtschaft zuzuordnende Buchhaltungspositionen seien nicht vorhanden. Die in dem Steuerbescheid und dem Jahresabschluss ausgewiesenen Verluste beruhten auf der Forstwirtschaft, die landwirtschaftlichen Kosten müssten gegebenenfalls geschätzt werden (Bl. 217). Mit Schriftsatz vom 12. Mai 2023 hat sie diesen Vortrag insoweit korrigiert, dass sie im Kalenderjahr

2020 62,3032 ha selbst bewirtschaftet habe, davon 19,8677 ha Ackerland. Bei dem Rest handele es sich um Dauergrünland (Bl. 228).

Ungeachtet ihrer Landwirteigenschaft habe die Genehmigung nicht versagt werden dürfen, weil beide als Erwerbsinteressenten bezeichneten Landwirte nicht dringend aufstockungsbedürftig seien. Unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Senats in 7 W 26/12 vom 7. November 2012 meint sie, ein dringendes Aufstockungsbedürfnis scheide aus, wenn der Eigenlandanteil bereits mehr als 50% betrage. Das treffe zumindest auf den Erwerbsinteressenten D. zu. Die Beweisaufnahme habe ebenfalls kein dringendes Aufstockungsinteresse ergeben. Die Zeugen hätten lediglich bekundet, dass es schwierig sei, an landwirtschaftliche Flächen zu gelangen, weshalb sie diese Gelegenheit nicht hätten verpassen wollen. Der Erwerbsinteressent G. verfüge zwar über einen geringeren Eigenanteil, sei aber überdurchschnittlich groß. Angesichts der in dem Kaufvertrag vorgesehenen langfristigen Rückverpachtung nutze die Aufstockung dem Betrieb auch mittelfristig nichts. Er verfüge auch jetzt über ausreichend Weidefläche. Schließlich genüge es nicht, dass der Erwerb für die Interessenten "sinnvoll" sei; auch aus der Lage der Flächen zu den jeweiligen Höfen folge hier nichts.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts seien die Erwerbsinteressenten auch nicht in der Lage, den Kaufpreis zu entrichten.

Die Antragstellerin beantragt,
den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Geestland vom 24. März 2022 (13 Lw 16/21) abzuändern und den Kaufvertrag vom 20. November 2020 des Notars Ralf Zimmermann in B. (Urkundenrolle Nr. XXX/2020) zu genehmigen.

Die Beteiligten zu 3 und 4 beantragen,
die Beschwerde zurückzuweisen.

Die Landwirtschaftskammer hat Stellung genommen. Inhaltlich wird auf ihre Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 4. September 2023 verwiesen.

Der Landwirt G. hat sein fortbestehendes Erwerbsinteresse bekundet und eine Finanzierungszusage seiner Bank vorgelegt (Bd. II 201 f.). Der Landwirt D. ist von dem Senat als Zeuge vernommen worden. Inhaltlich wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

II.

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde ist unbegründet.

1. Das Landwirtschaftsgericht nimmt zunächst zutreffend und von der Beschwerde unbeanstandet an, dass der Kaufvertrag im Sinne von § 2 GrdstVG genehmigungsbedürftig ist. Werden mehrere Grundstücke verkauft, von denen - wie hier - zumindest eines der Größe nach die Freigrenze übersteigt, also der Genehmigungspflicht unterfällt, wird der Gesamtvertrag genehmigungspflichtig, weil die Genehmigung grundsätzlich nur einheitlich erteilt oder versagt werden kann (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 3/13, juris Rn. 6; Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, juris Rn. 8).

2. Die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung gilt nicht gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG infolge Fristablaufs als erteilt, weil sie innerhalb der in § 6 Abs. 1 GrdstVG genannten Frist versagt worden ist.

a) Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG ist die Entscheidung über die Genehmigung binnen einem Monat nach Eingang des Antrags zu treffen. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden oder hat die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen, so ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG vor Ablauf der Frist dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen; durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist des Satzes 1 auf zwei Monate und, falls die bezeichnete Erklärung herbeizuführen ist, auf drei Monate. Einen auf die Verlängerung der Frist zunächst um einen Monat gerichteten Zwischenbescheid hat der Beteiligte zu 3 vor Ablauf des ersten Monats erteilt und vor Ablauf des zweiten Monats mit weiterem Bescheid die Frist auf drei Monate verlängert. Vor Ablauf des dritten Monats hat er über den Antrag entschieden.

b) Diese Verlängerungen waren wirksam.

aa) Insbesondere bedurfte es keiner förmlichen Zustellung an die Vertragsparteien; die Bekanntgabe der Bescheide an den Notar genügte.

(1) Der Zwischenbescheid bedarf keiner förmlichen Zustellung (vgl. BGH, Urteil vom 3. Juni 1993 - III ZR 104/92, juris Rn. 8). Haben Vertragsbeteiligte im beurkundeten Vertrag den Urkundsnotar bevollmächtigt, in ihrem Namen die erforderlichen Anträge auf Erteilung der Genehmigungen zu stellen und die "ergehenden Bescheide für die Beteiligten in Empfang zu nehmen", so muss die eine Zustellung anordnende Genehmigungsbehörde den Zwischenbescheid nach § 6 Abs 1 Satz 2 GrdstVG zwingend dem Urkundsnotar zustellen, der den Genehmigungsantrag gestellt hat. Die alleinige Zustellung an die Vertragsbeteiligten selbst verlängert die Genehmigungsfrist nicht (vgl. BGH, Beschluss vom 3. Mai 1996 - BLw 6/96, juris Rn. 10).

(2) So liegt es hier.

(a) In § 9.2 des Kaufvertrages haben die Vertragsparteien den Notar beauftragt, die erforderliche Genehmigung einzuholen. In § 9.4 des Kaufvertrages haben sie ihn weiter bevollmächtigt, "sämtliche Anträge, Bewilligungen und andere Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben, zu ergänzen, einzuschränken oder zurückzunehmen sowie [...], Genehmigungen und Bescheide einzuholen und entgegenzunehmen - [...] - soweit für die Wirksamkeit und den Vollzug dieses Vertrages erforderlich."

(b) Abgesehen davon, dass danach die Zustellung des Zwischenbescheides vom 2. Februar 2021 - dessen Zustellung gegen Empfangsbekanntnis die Behörde angeordnet hatte - wirksam nur an den Notar erfolgen konnte, begegnet auch die formlose Bekanntgabe des ersten Zwischenbescheides entgegen der Ansicht der Antragstellerin keinen Bedenken.

bb) Die Genehmigungsfrist konnte auch wirksam auf drei Monate verlängert werden.

(1) Zur Verlängerung der Frist für die Entscheidung über eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz auf drei Monate reicht es aus, dass die Genehmigungsbehörde annimmt, wegen eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß § 12 GrdstVG zur Vorlage an die Siedlungsbehörde verpflichtet zu sein, und rechtzeitig einen hierauf gestützten Zwischenbescheid erlässt; es kommt nicht darauf an, ob das Vorkaufsrecht tatsächlich bestand (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 3/13, juris Rn. 8; Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/16, juris Rn. 10). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Genehmigungsbehörde die erforderliche rechtliche Prüfung durchgeführt und sich auf dieser

Grundlage von dem Bestehen des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts überzeugt hat, es sei denn, das Vorgehen der Behörde erweist sich als willkürlich oder als missbräuchlich (vgl. Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/16, juris Rn. 10).

(2) Anhaltspunkte dafür, dass hier die Verlängerung missbräuchlich sein könnte, sind nicht ersichtlich. Wie bereits das Amtsgericht ausführt, stand die Behörde mit dem Siedlungsunternehmen in Kontakt und hat erst, als diese erklärt hatte, dass eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht komme, die Frist verlängert. Dementsprechend war eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen, welche eine Verlängerung auf drei Monate zur Folge hat.

3. Es liegt der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden vor.

a) Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darf die Genehmigung zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutete. Nach Absatz 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Diese Maßnahmen zielen in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe. Da Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor ist, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften. Dementsprechend liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (st. Rspr.; vgl. BGH, Beschluss vom 8. Mai 2020 - BLw 2/18, juris Rn. 6; Beschluss vom 29. April 2022 - BLw 5/20, juris Rn. 39 mwN). In den Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz ist der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch eine Landwirtschaft betreibende Kapital- oder Personengesellschaft demjenigen durch einen Einzellandwirt gleichzustellen. Das gilt unabhängig von der Rechtsform, in der das Unternehmen betrieben wird (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, juris Rn. 12).

Ob es sich bei dem Erwerber um einen Landwirt handelt, ist nach den tatsächlichen Umständen in dem durch § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen zu beurteilen (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, juris Rn. 22; Beschluss vom 8. Mai 2020 - BLw 2/18, juris Rn. 19 mwN).

b) Unter Landwirtschaft ist im Sinne der Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 4 ALG eine unternehmerische Tätigkeit zu verstehen, die eine auf der Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung zum Gegenstand hat (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, juris Rn. 13 mwN). Allein das Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken oder die Anmeldung eines landwirtschaftlichen Betriebes machen noch keinen Landwirt aus (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, juris Rn. 23). Vielmehr muss die ausgeübte Tätigkeit die Existenzgrundlage des Betriebs bilden und den Käufer auf absehbare Zeit voll in Anspruch nehmen (vgl. Senat, Beschluss vom 7. Februar 2022 - 7 W 21/21 (I) n.v.).

Der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks kann auch dann als Landwirt anzusehen sein, wenn er für die Bewirtschaftung des Grundstücks ausschließlich Lohnunternehmer

einsetzt, sofern er die unternehmerische Verantwortung selbst ausübt und das wirtschaftliche Risiko der Bewirtschaftung trägt; ob es sich bei dem Erwerber um einen Einzellandwirt oder um eine Personen- oder Kapitalgesellschaft handelt, ist insoweit unerheblich (vgl. BGH, Beschluss vom 25. November 2016 - BLw 4/15, juris Rn. 16). Eine Gesellschaft, die Gewinne aus der Rückverpachtung erzielen will, ist auch dann nicht als Landwirt anzusehen, wenn sie zu einer langfristigen Verpachtung an Landwirte bereit ist. Eine Akkumulation landwirtschaftlicher Grundstücke im Eigentum solcher Unternehmen, die nicht selbst Landwirtschaft betreiben, sondern aus der Verpachtung der Flächen an andere Landwirte Gewinn erwirtschaften, liefe den Zielen des Grundstücksverkehrsgesetzes zuwider (vgl. BGH, Beschluss vom 29. April 2022 - BLw 5/20, juris Rn. 40).

c) So liegt es hier.

aa) Die Antragstellerin ist in dem maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts im März 2021 Nicht-Landwirtin gewesen.

(1) Nach den Angaben der Antragstellerin ist zwar davon auszugehen, dass die von ihr bewirtschaftete Fläche die nach dem Mindestgrößenbeschluss der landwirtschaftlichen Alterskasse vom 20. November 2013 festgelegte Mindestgröße zu dem maßgeblichen Stichtag überschritten hat. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass die landwirtschaftliche Tätigkeit die Existenzgrundlage des Betriebes bilden würde. Der Senat tritt der Bewertung der Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme vom 6. April 2023 sowie in der mündlichen Verhandlung bei. Den von der Antragstellerin überreichten Unterlagen können Einnahmen aus Landwirtschaft nicht entnommen werden. Auch die Antragstellerin vermag dies nicht und verweist stattdessen für die Ermittlung der Kosten auf Schätzungen. Zugleich wird dadurch offenbar, dass sie auch selbst keinen Überblick über ihre Einnahmen und Ausgaben aus Landwirtschaft hat. Der daraus zu ziehende Schluss, dass eine landwirtschaftliche Tätigkeit nicht den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bildet und für ihre Existenzgrundlage keine Rolle spielt, wird durch die Änderung ihres Vortrags dazu, ob sie zu dem Stichtag bereits Ackerflächen bewirtschaftet hat, bestätigt. Dabei kann dahinstehen, ob diese Änderung mit Blick auf den durch die Ausübung des Vorkaufsrechts festgelegten Beurteilungszeitpunkt zulässig ist. Denn in diesem Zusammenhang ist maßgeblich, dass sie über die von ihr ausgeübte Landwirtschaft ebenso wenig wie über ihre Einnahmen und Verluste daraus im Bilde ist, was für einen Betrieb, dessen Grundlage die (eigene) Landwirtschaft darstellt, kaum vorstellbar erscheint.

Ebenfalls kann nach dem anzulegenden objektiven Maßstab nicht beurteilt werden, ob der landwirtschaftliche Betrieb der Antragstellerin für sich genommen bei Ausübung des Vorkaufsrechts leistungsfähig war, wofür die Erwirtschaftung von Gewinnen ein wesentliches Indiz ist (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Januar 2016 - 7 W 10/15 (I), juris Rn 26; BGH, Beschluss vom 6. Juli 1990 - BLw 8/88, juris Rn. 20; OLG Oldenburg, Beschluss vom 6. Juni 2019 - 10 W 26/18, juris Rn. 12). Vielmehr spricht der Steuerbescheid vom 10. November 2022, der für das Jahr 2020 einen steuerlichen Verlust von 24.389,78 € ausweist, gegen die Leistungsfähigkeit des Betriebs. Nach der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020/21 hat sich daran, dass die Antragstellerin Verlust erwirtschaftet, auch nichts geändert.

In der Gesamtschau begründen diese Umstände auch erhebliche Zweifel daran, dass die Antragstellerin tatsächlich daran interessiert ist, aus landwirtschaftlicher Tätigkeit nachhaltig Gewinne zu erzielen. An den grundlegenden Umständen, die den Senat in dem Verfahren 7 W 21/21 dazu bewogen haben, die Landwirtseigenschaft der Antragstellerin zu verneinen, hat sich

nichts Entscheidendes geändert. In seinem Schriftsatz vom 17. Mai 2023 verweist der Landkreis zutreffend darauf, dass die Antragstellerin auf ihrer Homepage (<https://...>) nahezu wortgleich wie in der in dem Beschluss vom 7. Februar 2022 (7 W 21/21 (L)) wiedergegebenen Zeitungsannonce landwirtschaftliche Flächen zum Ankauf sucht, wobei sie die Option zur langfristigen Rückpacht ausdrücklich anbietet. Dem entspricht auch der hier vorliegende Kaufvertrag. Die Antragstellerin will die Flächen nicht selbst bewirtschaften, sondern hat - worauf in § 5.7 des Kauvertrages verwiesen wird - mit dem Verkäufer eine langfristige Rückpacht vereinbart. Die Gewinnerzielung aus (Rück)pachtverträgen genügt für die Einordnung als Landwirt aber nicht. Zudem ist die Antragstellerin, weil sie selbst Verlust erwirtschaftet, für den Ankauf weiterhin auf die Unterstützung durch die kapitalstarke Unternehmerfamilie Heinig angewiesen, wie es bereits in der Vergangenheit der Fall war.

Dass die Antragstellerin dieses Betriebsmodell verfolgt hat, wird auch aus der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer im Termin deutlich. Danach hätten sich nur einzelne Belege einer landwirtschaftlichen Tätigkeit zuordnen lassen. Daraus sei bei dem Grünland hervorgegangen, dass der Aufwuchs verkauft worden sei, wobei das wirtschaftliche Risiko dem Käufer auferlegt worden sei. Es handele sich daher um eine der Verpachtung vergleichbare Situation. In gleicher Weise verhalte es sich bei dem Ackerland. Die Organisation des dort vorgenommenen Maisanbaus habe ein Landwirt übernommen, der Produktionsmittel eingekauft und der Antragstellerin in Rechnung gestellt habe. Die Maisernte habe der Landwirt zurückerhalten, was ihm die Antragstellerin in Rechnung gestellt habe. Das wirtschaftliche Risiko habe damit bei dem Landwirt gelegen. Hierzu passe auch, dass die Rechnungserstellung für die Dienstleistung, das Bestellen des Feldes, erst ein Dreivierteljahr später zeitgleich mit dem Verkauf der Maisernte erfolgt sei.

(2) Aus diesem Grund bestünde der Versagungsgrund selbst dann, wenn die Antragstellerin als Landwirtin anzusehen wäre.

(a) Der Erwerb durch einen Landwirt schließt den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht schlechthin aus. Erforderlich ist vielmehr weiter, dass der Grundstückserwerb im Zusammenhang mit dem von dem Erwerber unterhaltenen landwirtschaftlichen Betrieb steht (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 4/13, juris Rn. 8).

Vor diesem Hintergrund ist nicht allein darauf abzustellen, ob der Erwerber einen landwirtschaftlichen Betrieb führt; vielmehr muss der Erwerb auch eine Verbindung zu diesem landwirtschaftlichen Betrieb aufweisen. Hingegen ist ein Landwirt, der Flächen allein als Kapitalanlage oder auf Vorrat erwirbt, mit Blick auf diesen Erwerb einem Nichtlandwirt gleichzustellen. Vorhandenes Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken reicht nicht aus, um den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden auf Seiten des Erwerbers auszuräumen; das gilt vor allem beim Nichtlandwirt, aber auch bei einem Landwirt, der ohne Zusammenhang mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb Flächen erwirbt (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 4/13, juris Rn. 9). Der danach erforderliche Zusammenhang zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Grundstückserwerb setzt voraus, dass der Erwerb im Rahmen des Betriebs erfolgt. Das schließt zwar nicht aus, einen bestehenden Betrieb durch den Zuerwerb von Flächen um neue Bewirtschaftungsarten zu erweitern. So verhält es sich aber nicht, wenn der Erwerb keine innere Verbindung mit dem bisherigen Betrieb aufweist, sondern anderen Zwecken dienen soll, etwa dem Aufbau eines vollständig neuen Betriebs (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 4/13, juris Rn. 10).

(b) An einer solchen Verbindung zwischen dem Betrieb der Antragstellerin und dem Erwerb fehlt es jedoch, weil die Antragstellerin die Flächen lediglich auf Vorrat erwirbt und ihr Rückverpachtungsmodell weiterverfolgt. Auch nach ihrem in dem Verfahren vorgetragenen Betriebskonzept beabsichtigt die Antragstellerin nur die Bewirtschaftung des geringsten Teils ihrer landwirtschaftlichen Flächen.

bb) Die Antragstellerin stand bei Ausübung des Vorkaufsrechts einem Landwirt auch nicht gleich.

(1) Die Absicht des Käufers zur zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks ist in den Verfahren über die Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nur dann einer bereits ausgeübten Landwirtschaft gleichzustellen, wenn der Nichtlandwirt über konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur Aufnahme einer leistungsfähigen landwirtschaftlichen Tätigkeit verfügt und bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen hat. Unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen reichen nicht aus (st. Rspr.; vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, juris Rn. 12 mwN). Entscheidend kommt es darauf an, ob sich anhand entsprechender Tatsachen feststellen lässt, dass der Erwerber sich zu einem leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt entwickeln und zu diesem Zweck das Grundstück erwerben will, wobei ein strenger Prüfungsmaßstab angezeigt ist, um die Erteilung einer Genehmigung auf Grund eines nur vorgeschobenen Erwerbszwecks für eine Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur auszuschließen (vgl. Senatsbeschlüsse vom 19. Oktober 2015 - 7 W 22/15 (L), vom 24. Oktober 2016 - 7 W 8/16 (L), juris Rn. 23 ff., vom 19. Mai 2017 - 7 W 6/17 (L) sowie vom 7. Februar 2022 - 7 W 21/21 (L); BGH, Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, juris Rn. 25).

(2) Jedenfalls bei Ausübung des Vorkaufsrechts verfügte die Antragstellerin über kein tragfähiges Konzept für ihre weitere Entwicklung. In dem Verfahren 7 W 21/21 (L) hat der Senat das Vorliegen eines tragfähigen Betriebskonzeptes im November 2019 verneint. Auch für März 2021 fehlt ein konkretes Betriebskonzept.

Insoweit hat die Antragstellerin vorgetragen, dass bereits im Jahr 2015 ein rudimentäres Betriebskonzept aufgestellt worden sei. In dem "Betriebskonzept des Unternehmensbereichs Land- und Forstwirtschaft" vom Juni 2015 heißt es unter 3. (Bd. I 159 ff., 163), dass es Ziel sei, innerhalb der nächsten drei Geschäftsjahre 30% des Grundbesitzes zu verpachten und den Rest selbst zu bewirtschaften, wobei sich diese Zielvorgabe sowohl auf Forst- als auch Landwirtschaftsflächen bezieht. Zu Beginn des Jahres 2019 sei der Entschluss getroffen worden, den landwirtschaftlichen Betrieb weiter auszubauen. Einzelheiten seien aber nicht schriftlich festgehalten worden (Bd. I 156). Anfang 2020 hätten aber Besprechungen stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass ca. 40 ha bewirtschaftet werden müssten, um die Gewinnschwelle zu erreichen. Außerdem habe ein ausgebildeter Landwirt angestellt werden sollen. Hierzu habe der Mitarbeiter der Antragstellerin Feige geeignete Flächen ausgewählt (Anlagen 6 bis 9). Anfang 2022 sei ein Landwirt eingestellt worden.

Über unklare Absichtserklärungen reicht das Konzept der Antragstellerin nicht hinaus. Danach wurde Anfang 2020 lediglich eine Liste von Flächen erstellt, die in die Eigenbewirtschaftung übernommen werden sollten. Auch sollte ein Landwirt eingestellt werden. Eine irgendwie geartete zeitliche Planung ist dem Vortrag der Antragstellerin aber nicht ansatzweise zu entnehmen. Es fehlt jegliche Darstellung, wann wer welche Schritte in die Wege leiten sollte, welche Mittel über welchen Zeitraum aufzuwenden sein würden und wie diese beschafft werden sollten. Das gilt schon für das "Betriebskonzept" aus 2015, das lediglich grob umrissene

Zielvorstellungen enthält, die sich nicht einmal vorrangig auf die Landwirtschaft beziehen. Den Anlagen 7 und 9 ist zwar zu entnehmen, ab wann die dort genannten Flächen für die Eigenbewirtschaftung zur Verfügung stehen könnten. Sie enthalten aber teils divergierende Angaben und decken sich auch nicht mit dem Vortrag der Antragstellerin in dem Schriftsatz vom 12. Mai 2023. Dort heißt es, es seien in 2020 19,8677 ha Ackerland bewirtschaftet worden. Nach Anlage 9 war aber die Bewirtschaftung von 25,8824 ha geplant. Diese Diskrepanz erklärt die Antragstellerin nicht und erläutert auch nicht, worauf die Änderungen zwischen Anlage 7 und 9 zurückzuführen sind.

Ebenso vage bleiben die Angaben dazu, zu welchem Zeitpunkt nach ihrem Konzept die Einstellung eines ausgebildeten Landwirts erfolgen sollte, der die fachliche Betriebsleitung übernehmen sollte. Tatsächlich hat sich die Einstellung eines ausgebildeten Landwirts von Januar 2020 bis Januar 2022 über zwei Jahre hingezogen, obwohl Flächen für die Eigenbewirtschaftung bereits im Januar 2020 zur Verfügung gestanden haben sollen. Ähnlich zufällig stellt sich auch die nach dem Stichtag erfolgte Übernahme in Eigenbewirtschaftung einer Fläche von 81 ha im August 2021 dar, der eine außerordentliche Kündigung vorausgegangen ist, und worauf der nach ihren Angaben in 2022 erzielte Gewinn zurückzuführen ist.

(3) Selbst wenn die Antragstellerin bei Ausübung des Vorkaufsrechts im März 2021 im Hinblick auf ihre damalige Absicht zur zukünftigen landwirtschaftlichen Tätigkeit einem aktiven Landwirt gleichstünde, wäre auch hier gleichwohl ein Versagungsgrund anzunehmen. Denn auch insoweit würde es am erforderlichen Zusammenhang zwischen der von ihr ausgeübten Landwirtschaft (Bewirtschaftung von Ackerflächen zur Größe von inzwischen ca. 150 ha) und dem verfahrensgegenständlichen Landerwerb fehlen, weil letzterer zur Rückverpachtung an den Beteiligten zu 1 (Verkäufer), nicht aber zur Vergrößerung der eigenbewirtschafteten Flächen erfolgt ist. Insoweit wird auf die Erwägungen auf S. 13 f. unter Vorziffer 2. (a) und (b) Bezug genommen.

cc) Bei den Erwerbsinteressenten handelt es sich um dringend aufstockungsbedürftige Landwirte.

(1) Dabei begegnet es zunächst keinen Bedenken, dass jeder der Interessenten nur an einem Teilerwerb interessiert ist.

Allerdings kann die Genehmigung grundsätzlich nur einheitlich erteilt oder versagt werden (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 3/13, juris Rn. 6; Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, juris Rn. 8). Maßgeblich ist jedoch, dass hier das Vorkaufsrecht nicht nur für einzelne Teile, sondern einheitlich für alle veräußerten Grundstücke ausgeübt worden ist. Der Verkäufer bleibt daher nicht auf einer unwirtschaftlichen Teilfläche "sitzen", weshalb der in seinem Interesse in § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG enthaltene Schutzgedanke nicht berührt wird (vgl. zu einer ähnlichen Situation BGH, Beschluss vom 13. Dezember 1991 - BLw 8/91, juris Rn. 14).

(2) Beide Landwirte sind dringend aufstockungsbedürftig.

(a) In den Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz muss unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden, ob ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt; es lässt sich nicht allgemein definieren, welches Verhältnis zwischen Pacht- und Eigenland als unausgewogen anzusehen ist (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, juris Rn. 15).

Für das Aufstockungsinteresse ist nicht erforderlich, dass der kaufinteressierte Landwirt zur Aufrechterhaltung seines Betriebes auf das streitgegenständliche Grundstück angewiesen ist. Grundsätzlich stellt jeder Schritt auf dem Weg zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Eigenland und Pachtland eine strukturelle Verbesserung dar und dient damit der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebs, was wiederum einen Aufstockungsbedarf begründet. Dringend ist der Aufstockungsbedarf, wenn eine gesteigerte Notwendigkeit für den Erwerb nach wirtschaftlichen und agrarstrukturellen Gesichtspunkten in mittel- und langfristiger Perspektive zu bejahen ist. Anerkannt ist dies auch bei einer geringfügigen Anhebung eines bislang geringen Eigenlandanteils (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, juris Rn. 14). Je unsicherer die Verlängerung von Pachtverhältnissen (auch infolge veränderter Konditionen) in der betroffenen Region erscheint, desto eher kann eine Erhöhung des Eigenlandanteils dringend geboten sein. Zudem kann sich ein dringender Aufstockungsbedarf schon daraus ergeben, dass die zu erwerbenden Flächen in unmittelbarer Nähe der Hofstelle oder der bereits bewirtschafteten Flächen des kaufinteressierten Landwirts liegen und daher besonders geeignet sind, die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung zu verbessern (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, juris Rn. 15).

(b) Nach diesen Grundsätzen sind beide Erwerbsinteressenten dringend aufstockungsbedürftig.
(aa) Das gilt zunächst für den Landwirt D..

Dabei kommt es entgegen der Ansicht der Antragstellerin nicht maßgeblich darauf an, dass der Eigenlandanteil des Landwirts D. etwas mehr als 50% der bewirtschafteten Fläche beträgt. Dem Beschluss des Senats vom 17. September 2012 - 7 W 26/12 (L), lässt sich eine solche Aussage schon nicht entnehmen. Der Senat hat dort vielmehr ausgesprochen, dass bei Betrieben mit einer Eigenlandquote von weniger als 50% ein dringendes Aufstockungsbedürfnis regelmäßig besteht (vgl. Senat, Beschluss vom 17. September 2012 - 7 W 26/12 (L), juris Rn. 47).

Das Amtsgericht hat sich aufgrund der Zeugenaussagen die Überzeugung gebildet, dass ein dringender Aufstockungsbedarf besteht. Insbesondere hat es festgestellt, dass es in der Nähe der Hofstelle sehr schwierig sei, geeignete Flächen zu erwerben oder zu pachten. Insbesondere der Erwerbsinteressent D. benötige die Fläche, um die aus der Tierhaltung entstehende Gülle aufzubringen. Perspektivisch entstünde sonst ein finanzieller Aufwand, weil die Bereitschaft zur Abnahme der Gülle erkaufte werden müsste. Dabei hat es weiter die Einschätzungen der Beteiligten zu 3 und 4 berücksichtigt, dass der Betrieb bei einem drohenden weiteren Wegfall von Pachtflächen mit dem vorhandenen Eigenland nicht mehr genug landwirtschaftliche Fläche vorhalten würde.

Dieser Würdigung tritt der Senat nach eigener Vernehmung des Zeugen bei. Vor dem Senat hat der Zeuge bekundet, dass der Betrieb Milchwirtschaft mit weiblicher Nachzucht betreibe, wofür er auf Futter angewiesen sei. Das sei knapp, weil ihnen Flächen fehlten. An Pachtflächen seien ihnen zuletzt 1,5 ha weggebrochen. Sie seien durch Bauerwartungsland eingeschlossen, was einen erheblichen Druck erzeuge. Hinzu käme die Ungewissheit hinsichtlich der Moorflächen, die 33 ha ausmachten. Es sei durchaus möglich, dass diese in näherer Zukunft aus der Bewirtschaftung herausfallen würden, wenn sie wieder bewässert werden müssten.

Die von dem Zeugen geschilderten Umstände, von deren Richtigkeit der Senat überzeugt ist, begründen entgegen der Ansicht der Antragstellerin einen dringenden Aufstockungsbedarf. Nach den Bekundungen des Zeugen soll der Betrieb in der Familie erhalten bleiben und nach Möglichkeit expandieren. Angesichts der widrigen Umstände vor Ort, die eine Anpachtung - wie

die Beschwerde zugibt und auch in dem Vermerk vom 16. Februar 2021 (Bl. 48 f. des Verwaltungsvorgangs) bestätigt wird - allgemein als schwierig erscheinen lässt, sowie der ungewissen Aussichten hinsichtlich der Moorflächen, ist es nachvollziehbar, dass der Betrieb des Zeugen die streitgegenständlichen Flächen benötigt.

Schließlich befinden sich die zu erwerbenden Flächen - wie aus den Karten Bl. 37 und 38 des Vorgangs des Landkreises ersichtlich ist - in unmittelbarer Nähe der Hofstelle und eignen sich daher besonders, die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung zu verbessern.

Das Aufstockungsbedürfnis wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass mit dem Kauf zugleich eine langfristige Rückpacht vorgesehen ist. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines aufstockungsbereiten und aufstockungsbedürftigen Vollerwerbslandwirts ist unerheblich, ob dieser das Grundstück sofort nutzen kann oder erst den Ablauf eines bestehenden Pachtvertrages abwarten muss (vgl. BGH, Beschluss vom 29. November 1996 - BLw 25/96, juris Rn. 9). Im Gegenteil zeigt sich gerade darin, dass der Zeuge sich nach seinem Bekunden dieses Umstands bewusst ist, gleichwohl aber angesichts der Lage des Betriebs bereit ist, auf diese Bedingungen einzugehen, das dringende Aufstockungsbedürfnis.

Schließlich tritt der Senat der Beurteilung des Landwirtschaftsgerichts bei, dass der Zeuge zu dem Erwerb auch in der Lage ist. Das geht aus der im Termin überreichten Bankbescheinigung hervor, auf die für ihren Inhalt verwiesen wird.

(bb) Nichts anderes gilt hinsichtlich des Betriebs G.. Vielmehr kommt hier noch hinzu, dass der Betrieb über einen geringeren Eigenlandanteil verfügt und durch den Zuerwerb der unmittelbar neben der Hofstelle gelegenen Flächen nicht mehr auf die Pacht von weit entlegenen Flächen (30km) angewiesen sein wird. Unbehelflich für die Antragstellerin ist weiter, dass der Betrieb den bisherigen Viehbestand durch die vorhandenen Flächen ernähren kann, weil der Zukauf gerade auch ein weiteres Wachstum des Betriebs ermöglichen soll. Ein existenzielles Angewiesensein auf den Zuerwerb ist für ein dringendes Aufstockungsbedürfnis nicht erforderlich.

Der Senat tritt der Beurteilung des Landwirtschaftsgerichts bei, dass die Landwirte G. zu dem Erwerb bereit und in der Lage sind. Diese Einschätzung findet ihre Bestätigung in dem Schriftsatz vom 9. Januar 2023 (Bl. 201) und der eingereichten Bankbescheinigung vom 6. Dezember 2022 (Bl. 202).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG. Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 70 Abs. 2 FamFG liegen nicht vor.