

letzte Aktualisierung: 30.10.2025

OLG Celle, Beschl. v. 1.9.2025 – 7 W 15/25

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1

Genehmigung nach dem GrdstVG; leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt; Landwirt im Sinne des GrdstVG

1. Ist der Erwerber selbst erwerbsprivilegiert, kann die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht wegen einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden versagt werden, weil ein anderer Landwirt vermeintlich noch leistungsfähiger ist oder das Land vermeintlich noch dringender benötigt.
2. Für die Einstufung als Landwirt kommt es allein auf die ausgeübte Tätigkeit an. Landwirt ist, wer als Unternehmer ein auf Bodenbewirtschaftung beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft betreibt, wobei derjenige Unternehmer ist, der seine berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Die bloße Anmeldung eines landwirtschaftlichen Betriebes oder die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen an andere Landwirte genügt nicht.
3. Ein Nichtlandwirt bzw. ein nicht leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt wird dann einem leistungsfähigen Landwirt gleichgestellt, wenn er über konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur Aufnahme einer leistungsfähigen landwirtschaftlichen Tätigkeit verfügt und bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen hat.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Gründe

I.

Die Beteiligten streiten um die grundstückverkehrsrechtliche Genehmigung des von dem Notar N. beurkundeten notariellen Kaufvertrages vom ...2024 (UVZ-Nr. .../2024) über den eingangs näher bezeichneten Grundbesitz im Bezirk des Amtsgerichts Springe.

Durch den vorgenannten Vertrag (PA 9R ff.) verkaufte der Beteiligte zu 3 an den Beteiligten zu 1 die streitgegenständlichen, in seinem Eigentum stehenden Landwirtschaftsflächen mit einer Gesamtgröße von 97.368 m² zum Kaufpreis von 300.000 €. Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses waren die Flächen langjährig bis zum2036 verpachtet (PA 56R ff.).

Der im Jahr 1952 geborene Beteiligte zu 1 absolvierte eine Ausbildung zum Bankkaufmann, gab den Beruf aber im Jahr 1996 im Alter von 44 Jahren aus familiären Gründen auf. Bereits im Jahr 1993 bekam er von seinem Vater landwirtschaftlichen Grundbesitz im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen. Im Jahr 2002 wurde er Hoferbe nach seiner verstorbenen Mutter, die einen Hof im Sinne der Höfeordnung besaß. In den Jahren 2006, 2009, 2010 und 2020 erwarb er weitere Landwirtschaftsflächen, in einem Fall sogar von der Beteiligten zu 2 selbst. Die grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigungen wurden jeweils erteilt. Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer einer Hofstelle mit aufstehender, von ihm im Jahr 2014 errichteter, landwirtschaftlicher Mehrzweckhalle und umfangreichem Maschineninventar sowie von ca. 24 ha Ackerland, 13 ha Forst, 5 ha Grünland und 11 ha Teichflächen und ist zur Hälfte an einer GbR beteiligt, die ca. 18 ha Ackerland hält. Zudem betreibt er eine Pferdepension. Das Grünland und den Forst bewirtschaftet er im Nebenerwerb und erzielt damit durchschnittlich im Jahr 7.000 € bis 8.000 € und in Jahren mit Holzverkäufen bis zu 25.000 €. Das Ackerland war bis zum2024 verpachtet. Der Beteiligte zu 1 verfügt über eine Betriebsnummer bei der Landwirtschaftskammer und stellt regelmäßig Anträge auf EU-Agrarförderung. Bei der landwirtschaftlichen Sozialversicherung ist er als Landwirt gemeldet. Als Nachfolger steht sein 39-jähriger Sohn bereit, der auf dem Hof aufgewachsen ist, sich als Justiziar beim L-N., L-V. mit Agrarrecht befasst und nahe der Hofstelle ein Wohnhaus gebaut hat. Nach dem Vortrag des Beteiligten zu 1 sei mit seinem Sohn seit dem Jahr 2022 anlässlich rechtlicher Auseinandersetzungen mit einem Landpächter verabredet, den landwirtschaftlichen Betrieb zu erweitern, um eine alsbaldige Übergabe vorzubereiten, weswegen die Pachtverträge über das Ackerland auch nicht verlängert, sondern für die Interimszeit bis zur eigenen Nutzung durch Bewirtschafterverträge ersetzt worden bzw. 1,5 ha der GbR nach Kündigung des Pachtvertrages in Eigenbewirtschaftung genommen worden seien. Es gebe bereits konkrete Abnehmer für die zukünftigen ackerbaulichen Erzeugnisse wie Getreide und Mais. Auch die streitgegenständlichen Flächen seien nach Ablauf des Pachtvertrages zur Eigenbewirtschaftung für den Übernehmer des Betriebes vorgesehen.

Mit am ...2024 bei der Genehmigungsbehörde eingegangenen Antrag vom2024 beantragte der beurkundende Notar, den Grundstückskaufvertrag nach § 2 GrdstVG zu genehmigen. Die Genehmigungsbehörde verlängerte die Prüfungsfrist gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 GrdstVG mit Zwischenbescheid vom 07.05.2024 auf zwei Monate und gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 GrdstVG mit Zwischenbescheid vom 04.06.2024 auf drei Monate. Die Beteiligte zu 2 übte als vorkaufsberechtigtes Siedlungsunternehmen ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 4 ff. RSG mit Schreiben vom 04.07.2024 aus (PA 63). Mit am 19.07.2024 zugestellten Schreiben vom 11.07.2024 teilte die Genehmigungsbehörde den Kaufvertragsparteien die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 2 mit, weswegen die Genehmigung des

Vertrages nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre (PA 67R ff.). Die Veräußerung würde zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führen, denn sie widerspreche Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG. Dies ergebe sich daraus, dass der Verkauf an einen Nichtlandwirt erfolge, während mit dem Landwirt D. ein erwerbsbereiter und -fähiger Vollerwerbslandwirt mit dringendem Aufstockungsbedarf vorhanden sei.

Mit dem Ziel der Aufhebung des Bescheids vom 11.07.2024 hat der Beteiligte zu 1 am 19.07.2024 Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim Landwirtschaftsgericht gestellt. Mit diesem - mit Schriftsatz vom 01.10.2024 (PA 89 ff.) begründeten - Antrag hat er geltend gemacht, dass der angefochtene Bescheid fehlerhaft sei, weil er seit geraumer Zeit Nebenerwerbslandwirt sei. Jedenfalls sei er - der Beteiligte zu 1 - zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 2 auf dem Weg zu einer leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft gewesen und stehe im grundstücksverkehrsrechtlichen Sinne einem Landwirt daher gleich.

Das Landwirtschaftsgericht hat nach Eingang des Antrags auf gerichtliche Entscheidung den übrigen Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme gewährt und den Verwaltungsvorgang der Genehmigungsbehörde beigezogen. Außerdem hat es die Beteiligten in nichtöffentlicher Sitzung persönlich angehört und den Sohn des Beteiligten zu 1 - R. H. - als Zeugen vernommen.

Mit Beschluss vom 21.02.2025 (PA 190 ff.) hat es den notariellen Kaufvertrag vom2024 entgegen dem Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 11.07.2024 landwirtschaftsgerichtlich genehmigt. Die Voraussetzungen zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 2 gem. § 4 Abs.1 RSiedlG - insbesondere das Vorliegen eines Versagungsgrundes gem. § 9 GrdstVG - hätten nicht vorgelegen. Die Genehmigung des vorgenannten Kaufvertrags sei zu erteilen gewesen, weil sie insbesondere keine ungesunde Verteilung von Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 1 i.V. m. Abs. 2 GrdstVG zur Folge habe. Durch den streitgegenständlichen Kaufvertrag komme es nämlich nicht zu einer Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen, die ein Vollerwerbs- oder diesem gleichgestellter Landwirt dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötigt hätte, an eine grundstücksverkehrsrechtlich nicht privilegierte Person, weswegen die Veräußerung nicht Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widersprechen würde. Zwar sei der Beteiligte zu 1 zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts nach den Umständen weder Voll- noch Nebenerwerbslandwirt gewesen, jedoch habe auch bei Anlegung des gebotenen strengen Maßstabs festgestellt werden können, dass der Beteiligte zu 1 im Begriff sei, sich zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt zu entwickeln, was insbesondere auf die persönliche Anhörung des Beteiligten zu 1 und die zeugenschaftliche Vernehmung seines Sohnes gestützt werden könne.

Wegen des Sachverhalts und wegen der Gründe der Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts im Einzelnen wird auf den Beschluss vom 21.02.2025 verwiesen.

Gegen diese Entscheidung wendet sich die am 21.03.2025 beim Landwirtschaftsgericht eingelegte und begründete Beschwerde der Beteiligten zu 2, der das Landwirtschaftsgericht im Rahmen seiner Entscheidung vom 17.06.2025 (PA 234) nicht abgeholfen hat.

Mit der Beschwerde beanstandet die Beteiligte zu 2, dass entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsgerichts die Veräußerung der streitgegenständlichen Flächen eine ungesunde Bodenverteilung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 GrdstVG begründe. Die die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts tragenden Erwägungen seien rechtlich unerheblich. Es sei - woran

es hier fehle - ein belastbares, zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegendes Betriebskonzept erforderlich, das nachvollziehbare betriebswirtschaftliche Details beinhalte.

Die Beteiligte zu 2 beantragt, den Beschluss vom 21.02.2025 aufzuheben und die Einwendungen gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zurückzuweisen.

Der Beteiligte zu 1 beantragt, die Beschwerde vom 21.03.2025 gegen den Beschluss des Landwirtschaftsgerichts vom 21.02.2025 zurückzuweisen.

Er verteidigt die angefochtene Entscheidung als im Ergebnis richtig. Tatsächlich sei er - der Beteiligte zu 1 - bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts im Juli 2024 und auch davor leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt gewesen, sei es noch und künftig, im Interesse der Übergabe eines profitablen Betriebes an die nächste Generation, in gesteigertem Umfang. Vor dem Hintergrund der bereits ausgeübten landwirtschaftlichen Tätigkeit sei bei der Frage seiner Erwerbsprivilegierung aufgrund künftiger leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirtschaft nicht auf das Vorhandensein eines formalen Betriebskonzepts abzustellen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Der Verwaltungsvorgang der Genehmigungsbehörde lag vor (PA 9-84).

II.

Die zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 2 hat in der Sache keinen Erfolg.

1. Die Beschwerde der Beteiligten zu 2 gegen den am 21.02.2025 verkündeten und ihr am 11.03.2025 (PA 201) zugestellten Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Springe ist zulässig. Die Beschwerde ist gemäß § 22 GrdstVG, § 58 FamFG statthaft und von der beschwerdebefugten Beteiligten zu 2 innerhalb der Beschwerdefrist gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG beim gemäß § 64 Abs. 1 FamFG zuständigen Ausgangsgericht eingelegt worden.

2. Die Beschwerde ist aber nicht begründet. Der Beteiligte zu 1 kann mit seinen gemäß § 10 RSG erhobenen Einwendungen gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts aus § 4 RSG durch die Beteiligte zu 2 durchdringen. Das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ist von der Beteiligten zu 2 nicht wirksam ausgeübt worden mit der Folge, dass die von dem Beteiligten zu 1 beantragte grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung des Grundstückskaufvertrages vom2024 zu erteilen ist.

Im Einzelnen:

Einwendungen nach § 10 RSG sind dann erheblich, wenn entweder die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorliegen oder wenn die Genehmigung des Kaufvertrages nicht nach § 9 GrdstVG versagt werden darf (Senat, Beschluss vom 13.01.2014 - 7 W 46/13 m.w.N.).

Derartige erhebliche Einwendungen liegen hier vor.

a. Der hier betroffene, im notariellen Kaufvertrag genannte Grundbesitz erfüllt zwar grundsätzlich die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 2 als Siedlungsgesellschaft nach § 4 RSG, da er landwirtschaftlich genutzt werden kann, nach Angabe im Kaufvertrag mit insgesamt 97.368 m² die Mindestgröße von zwei Hektar erreicht und durch Kaufvertrag veräußert werden soll. Der Vertrag unterfällt auch gemäß § 2 Abs. 1 GrdstVG der Genehmigungspflicht, da es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück i. S. d. § 1 Abs. 1 GrdstVG handelt und die Mindestgröße von 1 ha nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG i. V. m. § 1 des Nds. GrdstAVG überschritten wird. Da für § 4 RSG der wirtschaftliche Grundstücksbegriff gilt, ist es vorliegend unbeachtlich, dass die Flurstücke teilweise die Größe von 2 ha nicht erreichen. Denn sie stellen sich als wirtschaftliche Einheit dar, so dass sich das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht insgesamt auf alle Flurstücke erstreckt (vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, Rn. 548f.)

b. Die Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG greift nicht ein, was die Beteiligten auch nicht in Abrede nehmen. Innerhalb der aufgrund der Zwischenbescheide der Genehmigungsbehörde geltenden Dreimonatsfrist ist eine wirksame Entscheidung der Genehmigungsbehörde über den Genehmigungsantrag ergangen und den Beteiligten zugestellt worden.

c. Mit dem Landwirtschaftsgericht ist dem Beteiligten zu 1 die grundstücksverkehrsgesetzliche Genehmigung zu dem notariellen Kaufvertrag zu erteilen. Versagungsgründe nach § 9 GrdstVG liegen nicht vor, insbesondere führt die Veräußerung des Grundstücks an den Beteiligten zu 1 zu keiner ungesunden Verteilung des Grund und Bodens i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ist die Genehmigung zu versagen, wenn sie eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde. Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG liegt eine solche ungesunde Verteilung in der Regel 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 (BGH, NJW-RR 2006, 1245 [BGH 28.04.2006 - BLw 32/05]; BGH, NJW-RR 2015, 553 [BGH 28.11.2014 - BLw 2/14]).

Dieser Versagungsgrund liegt hier nicht vor, weil der Beteiligte zu 1, wenn er nicht zum maßgeblichen Zeitpunkt bereits leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt war, was im Ergebnis offen bleiben kann, sich jedenfalls nach dem aufgrund seiner Betriebskonzeption zu prognostizierenden Verlauf in der Entwicklung zu einem solchen befand und damit ebenfalls erwerbsprivilegiert war. Es kommt danach auch nicht mehr darauf an, ob mit dem Landwirt D. ein erwerbsbereiter und -fähiger Erwerber zur Verfügung steht, der die Flächen für die Aufstockung seines Betriebs benötigt und in diesen agrarstrukturell sinnvoll und relevant einbeziehen kann. Denn ist der Erwerber selbst erwerbsprivilegiert, kann die Genehmigung nicht deshalb versagt werden, weil ein anderer Landwirt vermeintlich noch leistungsfähiger ist oder das Land vermeintlich noch dringender benötigt (Senat, Beschluss vom 13.01.2014, 7 W 81/13; juris Rn. 19).

aa. Abzustellen ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich auf die Verhältnisse in dem in § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG für die Ausübung des Vorkaufsrechts bestimmten Zeitpunkt, hier also den 15.07.2024 als dem Zeitpunkt, in dem die Ausübungserklärung den Beteiligten mitgeteilt wird (vgl. BGH, Beschluss vom 28.04.2006, BLw 32/05; juris, Rn. 22; Beschluss vom 28.11.2014, BLw 3/13; juris, Rn. 23).

bb. Es gilt der allgemeine Begriff des Landwirts, der sich an § 1 Abs. 2, 4 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte (ALG) orientiert (vgl. BGH, Beschluss vom 28.04.2006, BLw 32/05; juris, Rn. 23; BGH, Beschluss vom 26.11.2010, BLw 14/09; juris, Rn. 12). Danach ist Landwirt, wer als Unternehmer ein auf Bodenbewirtschaftung beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft betreibt, wobei derjenige Unternehmer ist, der seine berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Entscheidend ist die Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit, die auf die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes ausgerichtet (vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, Rn. 2068 ff. m. w. N.). Hieraus folgt, dass allein das Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken oder die Anmeldung eines landwirtschaftlichen Betriebes noch keinen Landwirt ausmachen (BGH, Beschluss vom 28.04.2006, BLw 32/05; juris, Rn. 23). Für die Einstufung als Landwirt kommt es allein auf die ausgeübte Tätigkeit an.

Auch die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen an andere Landwirte reicht nicht aus, weil diese den Zielen des Grundstückverkehrsgesetzes zuwiderläuft (vgl. BGH, Beschluss vom 28.10.1965 - V BLw 25/55, RdL 1966, 16, 17; Beschluss vom 26.11.2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 22). Der Erwerber muss, anders als ein Verpächter, den Boden selbst bewirtschaften, also die unternehmerische Verantwortung selbst ausüben und das wirtschaftliche Risiko der Bewirtschaftung tragen. Dies setzt voraus, dass er die für die Führung des Betriebs wesentlichen Entscheidungen trifft und ihm das wirtschaftliche Ergebnis des landwirtschaftlichen Betriebs unmittelbar zum Vor- und Nachteil gereicht. Nach der Rechtsprechung des BGH steht dabei ein Nebenerwerbslandwirt einem Vollerwerbslandwirt gleich, wenn der Nebenerwerbslandwirt Unternehmer im Sinne von § 1 ALG ist und durch den Erwerb die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts verbessert wird (vgl. BGH, Beschluss vom 29.11.1996, BLw 10/96; juris Rn. 12). Grundsätzlich sind nach dem Grundstücksverkehrsgesetz Forst- und Landwirtschaft gleichgestellt (vgl. Senat, Beschluss vom 13.01.2014, 7 W 81/13 (L); juris Rn. 21). Ein Nichtlandwirt bzw. ein nicht leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt wird dann einem leistungsfähigen Landwirt gleichgestellt, wenn er über konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur Aufnahme einer leistungsfähigen landwirtschaftlichen Tätigkeit verfügt und bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen hat (BGH, RdL 2011, 97, 98; ferner BGH, RdL 2006, 236, 238). Denn die Absicht eines nebenberuflichen Landwirts, seinen nicht leistungsfähigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb zu einem leistungsfähigen Betrieb auszubauen, ist aus agrarpolitischen Gründen erwünscht und förderungswürdig; auch insoweit gilt das Verbot der positiven Lenkung des Grundstücksverkehrs (Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, Rn. 2169).

Nach diesem Maßstab befand sich der Beteiligte zu 1 bei Auswertung aller relevanten Umstände des Falles bereits im Juli 2024 auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt. Diese Bewertung des Senats, der durch die Beteiligung seiner ehrenamtlichen Richter über fachlandwirtschaftlichen Sachverstand verfügt, tragen in einer Gesamtschau insbesondere die folgenden Gesichtspunkte:

Der Beteiligte zu 1 bewirtschaftete im Juli 2024 bereits langjährig 5 ha Grünland für die Versorgung der Pensionspferde und 13 ha Wald mit eigenem Maschinenfuhrpark und erzielte damit nach seinem unstreitigen, durch Vorlage einer Bescheinigung seines Steuerberaters vom 31.07.2024 (PA 106) gestützten Vortrag Einkünfte von durchschnittlich 7.000 € bis 8.000 € jährlich und in Jahren mit Holzverkäufen bis zu 25.000 €.

Der Beteiligte zu 1 hat seit der Aufgabe seines erlernten Berufes im Jahr 1996 keine andere als land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt und (neben Pachtzahlungen) von diesen Einnahmen seinen Lebensunterhalt bestritten.

Wie die Fotoaufnahmen (PA 112-117) zeigen, verfügt er über eine Hofstelle, die durch Platzangebot und maschinentechnische Ausstattung den Betrieb von Landwirtschaft ermöglicht. Der Beteiligte zu 1 hat kontinuierlich durch Flächenerwerbe, Maschinenanschaffungen und den Bau der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle in seinen Betrieb investiert und ihn damit erhalten und zukunftsfähig gehalten.

Dem Beteiligten zu 1 steht mit seinem Sohn einen Betriebsnachfolger zur Verfügung, der bereit und geeignet ist, den Betrieb zu übernehmen und zu entwickeln, was dessen Zukunft sichert. Der Senat folgt dem Landwirtschaftsgericht in der Überzeugung, dass mit den Angaben des Beteiligten zu 1 in seiner persönlichen Anhörung und der Aussage des Zeugen R. H. feststeht, dass die Erweiterungs- und Übernahmepläne bereits seit dem Jahr 2022 verfolgt werden. Dabei ist dem Senat bewusst, dass sowohl der Beteiligte zu 1 als auch der Zeuge ein persönliches Interesse am Ausgang des Verfahrens haben. Gegen die Beweiswürdigung des Landwirtschaftsgerichts wendet die Beschwerde nichts Substantielles ein. Soweit sie die Angaben des Beteiligten zu 1 als konstruiert und als mit dem Ziel der Vereitelung des Vorkaufsrechts vorgeschoben wertet, folgt der Senat dem nicht, zumal der Erwerb der streitgegenständlichen Flächen im Jahr 2022 noch gar nicht im Raum gestanden haben dürfte. Insbesondere ergibt sich diese Schlussfolgerung - entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 2 - nicht daraus, dass der Beteiligte zu 1 diese Umstände der Genehmigungsbehörde nicht im Rahmen seiner Anhörung mitgeteilt hat. Dies kann ebenso gut darauf beruhen, dass die Genehmigungsbehörde nicht nach einer "Tätigkeit als Land- oder Forstwirt" gefragt hat.

Soweit die Beteiligte zu 2 beanstandet, dass ein hinreichend konkretes, formal ausgearbeitetes Betriebskonzept mit betriebswirtschaftlichen Details nicht vorliege, können diese Anforderungen jedenfalls im Streitfall nicht gestellt werden. Hier geht es um die Entwicklungs- und Zukunftsfähigkeit einer bereits existierenden, möglicherweise noch nicht im grundstücksverkehrsrechtlichen Sinne leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft. Auf der Grundlage des Bestehenden erscheinen die von dem Beteiligten zu 1 und seinem Sohn entwickelten Perspektiven und ihre Umsetzbarkeit realistisch, zumal beide durch ihre (neben)beruflichen Tätigkeiten im Bereich der Landwirtschaft und der landwirtschaftlichen Beratung über das notwendige Fachwissen verfügen, dies belastbar beurteilen zu können. Nach der Rechtsprechung des BGH ist ein strenger Prüfungsmaßstab an die Absichten und Vorkehrungen eines Käufers, der eine Entwicklung zum Landwirt für sich in Anspruch nimmt, anzulegen, wenn dieser bisher keinen landwirtschaftlichen Beruf ausgeübt hat, was auf den Beteiligten zu 1 nicht zutrifft (vgl. BGH, Beschluss vom 28.04.2006, BLw 32/05; juris Rn. 25). Wie die - zeitlich nach Ausübung des Vorkaufsrechts - umgesetzten Maßnahmen wie Umwandlung der Pachtverträge in kurzfristig kündbare Bewirtschafterverträge, Ausweitung der Eigenbewirtschaftung, Übergabevorbereitung durch Abfindung der weichenden Erbin und Beurkundungsauftrag retrospektiv zeigen, bestand der Wille des Beteiligten zu 1, den Betrieb für die nachfolgende Generation zukunftsfähig zu machen, nicht nur auf dem Papier oder war nur

im Hinblick auf die Ermöglichung des Erwerbs der streitgegenständlichen Flächen vorgeschoben, sondern sollte Realität werden.

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 25.04.2025 im Abhilfeverfahren (PA 212) ist nicht ergiebig und zitiert lediglich die Schlussfolgerungen des Landwirtschaftsgerichts und die "Aktenlage", ohne eigene Ermittlungen oder Erkenntnisse auszuwerten oder ihr Ergebnis, wonach es sich bei dem Beteiligten zu 1 weder um einen Vollnoch um einen Nebenerwerbslandwirt handelt und er sich auch nicht in einer Entwicklung dahin befinde, zu begründen. Sie steht daher der Bewertung des Senats nicht entgegen. Im Gegenteil setzt sich die Landwirtschaftskammer mit ihrer rudimentären Stellungnahme in Widerspruch zu ihrer eigenen vom Beteiligten zu 1 vorgelegten Stellungnahme vom 31.10.20213 im Baugenehmigungsverfahren für die landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (PA 111), die nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag des Beteiligten zu 1 bei vergleichbarem Bewirtschaftungsumfang erstellt wurde. Dort war die Landwirtschaftskammer nach Ortstermin zu der Erkenntnis gelangt, dass der Beteiligte zu 1 einen landwirtschaftlichen Betrieb führt, dem die geplante Mehrzweckhalle dienlich ist, weswegen die Privilegierungsvoraussetzungen für ein Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs.1 BauGB vorliegen würden. Obwohl der Landwirtschaftskammer die Verfahrensakten des Landwirtschaftsgerichts für ihre aktuelle Stellungnahme vorlagen, setzt sie sich nicht mit dem offensichtlichen Widerspruch zu der aktenkundigen vorangegangenen Stellungnahme auseinander. Der Senat sieht daher durch diese Verfahrensweise seine Annahme, bei dem Beteiligten zu 1 handle es sich um einen künftig leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt gestützt. Dies gilt ebenso für die unstrittig für vorangegangene Grundstückserwerbe des Beteiligten zu 1 erteilten grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigungen. Soweit die Beteiligte zu 2 entgegnet hat, es habe jeweils an einem privilegierten Erwerbwilligen gefehlt, hat sie diese vom Beteiligten zu 1 bestrittene Behauptung weder näher dargelegt noch nachgewiesen.

Die vom Beteiligten zu 1 dargelegten weiteren Umstände wie landwirtschaftliche Familiengeschichte über Generationen, Innehaben einer Betriebsnummer bei der Landwirtschaftskammer, regelmäßige Anträge auf EU-Agrarförderung und Anmeldung bei der landwirtschaftlichen Sozialversicherung als Landwirt runden das Bild ab, ohne freilich für die Landwirtseigenschaft konstitutiv sein zu können.

All dies hat im Ergebnis zur Folge, dass sich die angefochtene Entscheidung als zutreffend erweist, weswegen die Beschwerde zurückzuweisen war.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44 Abs. 1, 45 LwVG.

Die Festsetzung des Geschäftswerts folgt aus §§ 46, 47 GNotKG.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach §§ 9 LwVG, 70 Abs. 2 FamFG liegen nicht vor, da die Sache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. Es handelt es sich um eine auf der Grundlage der höchstrichterlichen Rechtsprechung getroffene Einzelfallentscheidung, die keinen Anlass zur Zulassung der Rechtsbeschwerde bietet und damit nicht anfechtbar ist.