

letzte Aktualisierung: 29.4.2024

OLG Frankfurt, Beschl. v. 3.7.2023 – 20 WLw 1/23

GrdStVG § 9

**Genehmigung nach dem GrdStVG; Eigenschaft einer Kapitalgesellschaft als Landwirt;
Anforderungen an Gleichsetzung von Nebenerwerbslandwirt und Haupterwerbslandwirt**

1. In den Genehmigungsverfahren nach dem GrdStVG ist der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch eine Landwirtschaft betreibende Kapitalgesellschaft demjenigen durch einen Einzellandwirt gleichzustellen. Dies setzt aber voraus, dass im Einzelfall eine diesbezügliche unternehmerische Tätigkeit nicht nur Gesellschaftszweck ist, sondern dass eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung auch tatsächlich ausgeübt wird. Unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen reichen nicht aus.

2. Der Nebenerwerbslandwirt ist dem Haupterwerbslandwirt gleichzusetzen, wenn er landwirtschaftlicher Unternehmer ist und durch die Bewirtschaftung des Betriebs oder Grundstücks die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird. Eine agrarstrukturell schutzwürdige Verbesserung der Existenzgrundlage wird allerdings nur dann angenommen werden können, wenn der Nebenerwerbsbetrieb aufstockungswürdig ist, d.h. wenn er wenigstens durch den Zuerwerb zu einem leistungsfähigen (Nebenerwerbs-)Betrieb wird. Ein wesentliches Indiz für die Leistungsfähigkeit dürfte dabei die Erwirtschaftung von Gewinnen sein. Nicht entscheidend ist, in welchem Umfang bzw. zu welchem Prozentsatz die Einkünfte aus Landwirtschaft zum Gesamteinkommen beitragen. Maßgebend ist vielmehr, dass gewährleistet ist, dass der Nebenerwerbslandwirt in hinreichendem Umfang eigene Arbeitskraft in seinen landwirtschaftlichen Betrieb investiert, die maßgeblichen Entscheidungen selbst trifft und der Betrieb gewinnorientiert und nicht als bloßes Abschreibungs- oder Liebhaberobjekt geführt wird.

Gericht:	OLG Frankfurt 20. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	03.07.2023
Aktenzeichen:	20 WLw 1/23
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2023:0703.20WLW1.23.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Norm:	§ 9 GrdStVG

Eigenschaft als Landwirt

Leitsatz

1. In den Genehmigungsverfahren nach dem GrdStVG ist der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch eine Landwirtschaft betreibende Kapitalgesellschaft demjenigen durch einen Einzelandwirt gleichzustellen. Dies setzt aber voraus, dass im Einzelfall eine diesbezügliche unternehmerische Tätigkeit nicht nur Gesellschaftszweck ist, sondern dass eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung auch tatsächlich ausgeübt wird. Unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen reichen nicht aus.
2. Der Nebenerwerbslandwirt ist dem Haupterwerbslandwirt gleichzusetzen, wenn er landwirtschaftlicher Unternehmer ist und durch die Bewirtschaftung des Betriebs oder Grundstücks die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird. Eine agrarstrukturell schutzwürdige Verbesserung der Existenzgrundlage wird allerdings nur dann angenommen werden können, wenn der Nebenerwerbsbetrieb aufstockungswürdig ist, d.h. wenn er wenigstens durch den Zuerwerb zu einem leistungsfähigen (Nebenerwerbs-)Betrieb wird. Ein wesentliches Indiz für die Leistungsfähigkeit dürfte dabei die Erwirtschaftung von Gewinnen sein. Nicht entscheidend ist, in welchem Umfang bzw. zu welchem Prozentsatz die Einkünfte aus Landwirtschaft zum Gesamteinkommen beitragen. Maßgebend ist vielmehr, dass gewährleistet ist, dass der Nebenerwerbslandwirt in hinreichendem Umfang eigene Arbeitskraft in seinen landwirtschaftlichen Betrieb investiert, die maßgeblichen Entscheidungen selbst trifft und der Betrieb gewinnorientiert und nicht als bloßes Abschreibungs- oder Liebhaberobjekt geführt wird.

Anmerkung

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

☒ Verfahrensgang

vorgehend AG Gelnhausen, 30. November 2022, 19 Lw 8/20, Beschluss

Tenor

Die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Gelnhausen - Landwirtschaftsgericht - vom 30.11.2022 wird zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen und den Beteiligten zu 3. bis 5. im Beschwerdeverfahren etwa entstandene notwendige Aufwendungen zu erstatten. Darüber hinaus findet eine Erstattung notwendiger Aufwendungen im Beschwerdeverfahren nicht statt.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 13.000,-- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

Mit dem aus dem Beschlusseingang ersichtlichen notariellen Kaufvertrag verkaufte der Beteiligte zu 2 den im Grundbuch des Amtsgerichts Gelnhausen ..., lfd. Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses, eingetragenen Grundbesitz an die Beteiligte zu 1 (im Folgenden: Beschwerdeführerin), dessen Wirtschaftsart dort jeweils als Landwirtschaftsfläche bezeichnet ist. Wege der Einzelheiten dieses Kaufvertrags wird auf Bl. 4 ff. der Verwaltungsakte des Beteiligten zu 3 verwiesen.

Mit Schreiben vom 11.06.2020 ersuchte der Notar die Gemeinde1 um Erteilung einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung nach den §§ 24, 25, 27a BauGB. Die Gemeinde1 verzichtete ausweislich des Schreibens vom 18.06.2020 (Bl. 14 d. A.) auf die Ausübung dieses gesetzlichen Vorkaufsrechts. Mit weiterem Schreiben vom 03.07.2020 (Bl. 15 d. A.) erklärte die Gemeinde sodann, die Verzichtserklärung werde zurückgenommen und das Vorkaufsrecht der Gemeinde werde nunmehr bezüglich der beiden landwirtschaftlichen Flächen ausgeübt. Der Notar wies dies mit Schreiben vom 05.07.2020 (Bl. 16 ff. d. A.) zurück und äußerte die Ansicht, dass die Gemeinde von ihrer Verzichtserklärung nicht abrücken könne.

Der Notar ersuchte mit weiterem Schreiben vom 11.06.2020 den Beteiligten zu 3 als zuständige Genehmigungsbehörde zur Erteilung der Genehmigung des Kaufvertrags bzw. zur Erteilung eines Negativzeugnisses nach § 2 GrdstVG. Mit Bescheid vom 07.07.2020 erklärte der Beteiligte zu 3, die Frist der Genehmigung des Kaufvertrags nach § 6 Abs. 1 GrdStVG um zwei Monate zu verlängern. Mit weiterem Bescheid vom 02.09.2020 teilte der Beteiligte zu 3 sodann mit, dass die Beteiligte zu 5 durch beigelegte Erklärung vom 01.09.2020 das ihr nach Maßgabe des § 4 RSG zustehende siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht geltend gemacht habe und dadurch in den Kaufvertrag vom 29.05.2020 eingetreten sei. Im Übrigen teilte er mit, das der landwirtschaftlichen Genehmigung des Vertrags Bedenken aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entgegenstünden. Wegen der Einzelheiten des Bescheids und der Erklärung vom 01.09.2020 wird auf Bl. 62 ff. der Verwaltungsakte des Beteiligten zu 3 verwiesen.

Nach Zustellung des Bescheids vom 02.09.2020 an die Beschwerdeführerin als Erwerberin am 05.09.2020 (Bl. 83 der bezeichneten Verwaltungsakte) hat diese mit am 11.09.2020 bei dem Beteiligten zu 3 eingegangenem Schreiben vom gleichen Tag (Bl. 89 ff. der bezeichneten Verwaltungsakte) „Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts d. h. gegen diesen Bescheid eingelegt“. Im Hinblick auf dieses Schreiben hat der Beteiligte zu 3 mit Schreiben vom 24.11.2020 (Bl. 1 d. A.) die Sache dem Landwirtschaftsgericht vorgelegt mit dem Bemerkern, dass durch die Beteiligten fristgerecht Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Genehmigungsbehörde eingereicht worden sei.

Am 19.10.2021 ist in Abt. II, lfd. Nr. 2, des oben aufgeführten Grundbuchs aufgrund Bewilligung vom 10.09.2021 hinsichtlich des hier betroffenen Grundbesitzes ein Nießbrauch für Vorname1 A und Vorname2 A als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen worden; wegen der Einzelheiten der Eintragung wird auf Bl. 124 d. A. verwiesen. Der Vertrag über die Bestellung des Nießbrauchsrechts vom 10.09.2021 war zuvor durch Bescheid des Beteiligten zu 3 vom 11.10.2021 (Bl. 162 d. A.) gemäß § 2 GrdStVG genehmigt worden.

Vor dem Landwirtschaftsgericht haben die Beschwerdeführerin und der Beteiligte zu 2 die gerichtliche Entscheidung zur Genehmigung des Kaufvertrags begehrt und Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht erhoben. Wegen des Vorbringens der Beteiligten und der gestellten Anträge wird auf die Seiten 4 ff. des Beschlusses des Landwirtschaftsgerichts vom 30.11.2022 (Bl. 104 ff. d. A.) verwiesen. Das Landwirtschaftsgericht hat wie aus dem Protokoll vom 30.11.2022 (Bl. 93 ff. d. A.) ersichtlich mündlich verhandelt und den Zeugen C vernommen.

Sodann hat es durch den bezeichneten und hier angefochtenen Beschluss (Bl. 101 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten auch im Übrigen Bezug genommen wird, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zur Genehmigung des bezeichneten Grundstückskaufvertrags zurückgewiesen; weiterhin hat es die Einwendungen gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zurückgewiesen. Zur Begründung hat das Landwirtschaftsgericht im Wesentlichen ausgeführt, dass der Antrag des Veräußerers, des Beteiligten zu 2, zulässig sei. Die Durchführung des verfahrensgegenständlichen notariellen Vertrags vom 29.05.2020 führe aber zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden, so dass die Genehmigungsbehörde die Genehmigung zu Recht gemäß § 9 GrdstVG habe verweigern dürfen. Der diesbezügliche Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG liege vor. Das landwirtschaftliche Grundstück sei an die Erwerberin - die nunmehrige Beschwerdeführerin - als Nichtlandwirt veräußert worden, obwohl der Zeuge C als leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt mit Aufstockungsbedarf Kaufinteresse angemeldet habe. Es sei nicht ersichtlich, dass die Erwerberin überhaupt landwirtschaftlich tätig sei. Der Umstand, dass sie einen Pachtvertrag weiterlaufen lassen würde, mache sie nicht zum Landwirt. Auch das Pflanzen von Bäumen sei unerheblich, da eine konkrete Gewinnerzielungsabsicht durch diese Bepflanzung nicht vorgetragen sei. Der Zeuge C sei hingegen leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt und betreibe Landwirtschaft zur Verbesserung seiner Existenzgrundlage und gehe dieser Tätigkeit nicht nur als Hobby nach. Dies habe die Beweisaufnahme ergeben, was vom Landwirtschaftsgericht im Einzelnen ausgeführt worden ist. Das Amt des Bürgermeisters schließe eine nebenerwerbliche landwirtschaftliche Tätigkeit nicht aus; der Zeuge übe das Amt des Bürgermeisters bereits seit dem Jahr 2005 neben seiner Tätigkeit als Landwirt aus. Ob der Antrag der Erwerberin - der Beschwerdeführerin - auf gerichtliche Entscheidung überhaupt zulässig sei, könne offenbleiben, da der Antrag aus den Gründen dieses Beschlusses zum Antrag des Veräußerers jedenfalls in der Sache zurückzuweisen sei.

Gegen diesen der Erwerberin am 16.12.2022 zugestellten Beschluss hatte diese bereits zuvor, nämlich nach Übersendung des diesen Beschluss enthaltenen Sitzungsprotokolls am 13.12.2022, und nochmals mit am 30.12.2022 eingegangenem Schriftsatz vom gleichen Tag (Bl. 119 ff. d. A.) Beschwerde eingelegt. Das Landwirtschaftsgericht hat die Akte durch Verfugung vom 12.01.2023 (Bl. 119 d. A.) dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Durch Verfugung des Senats vom 30.01.2023 (Bl. 131a d. A.) ist die Akte dem Landwirtschaftsgericht mit der Bitte um Mitteilung zurückgereicht worden, ob das gemäß den §§ 9 LwVG, 68 Abs. 1 FamFG gesetzlich vorgesehene Abhilfeverfahren (ggf. unter Mitwirkung der ehrenamtlichen Richter) stattgefunden habe, was sich nicht aus der Akte ergäbe. Das Landwirtschaftsgericht hat dann mit weiterem Beschluss vom 14.02.2023 (Bl. 133 d. A.) durch den Vorsitzenden ohne Mitwirkung der ehrenamtlichen Richter der Beschwerde nicht abgeholfen und dem Senat wiederholt zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beschwerdeführerin hat daraufhin beantragt, den letztgenannten Beschluss aufzuheben und das Verfahren zur Durchführung eines ordnungsgemäßen Abhilfeverfahrens an das Landwirtschaftsgericht zurückzugeben. In der Sache macht die Beschwerde im Wesentlichen geltend, dass der Landwirt, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht ausgesprochen werde, bereit und in der Lage sein müsse, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrags zu erwerben.

Hieran fehle es, weil § 1 Nr. 2 des Kaufvertrags die Veräußerung von lastenfreien Grundstücken vorsehe. Zu diesen Bedingungen könnten die Grundstücke nicht erworben werden. An ihnen sei (nachträglich) ein Nießbrauchsrecht eingetragen. Berechtigte seien der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin und dessen Sohn. Der Zeuge C könne mithin die Grundstücke nicht zu den Bedingungen des Kaufvertrags erwerben und bei normalem Lauf der Dinge werde er es nicht mehr erleben, dass die Grundstücke lastenfrei würden. Entsprechendes gelte für die in Abt. II des Grundbuchs zugunsten der Beschwerdeführerin eingetragene Auflösungsvormerkung. Die Beschwerdeführerin werde in keinem Fall eine Löschungsbewilligung erteilen. Die Eintragung des Nießbrauchs mache im Nachhinein den Bescheid vom 02.09.2020 rechtswidrig. Dies ergäbe sich daraus, dass die Genehmigungsbehörde durch Bescheid vom 11.10.2021 den Vertrag vom 10.09.2021 über die Bestellung eines Nießbrauchsrechts gemäß § 2 GrdstVG genehmigt habe. Die Erteilung einer Genehmigung zur Veräußerung könne - so meint die Beschwerde - nicht verweigert werden, soweit andererseits die Genehmigung der Eintragung eines Nießbrauchs ausgesprochen werde. Durch die Genehmigung des Nießbrauchs habe die Genehmigungsbehörde festgelegt, dass der Kaufvertrag vom 29.05.2020 nicht zu den damals getroffenen Bedingungen vollzogen werden könne.

Die Beschwerde meint weiter, dass es im Hinblick auf das Erwerbsinteresse des Zeugen C an dem Merkmal der dringenden Aufstockung fehle. Nach dessen Aussage bestehe keine Aufstockungsbedürftigkeit, da der Eigenlandanteil wesentlich größer sei als der Pachtanteil. Auch ohne einen Zuerwerb sei die wirtschaftliche Situation des Betriebs gesichert. Seit der Übernahme des landwirtschaftlichen Betriebs im Jahr 2005 sei der Zeuge Bürgermeister der Gemeinde1. In diesem Jahr scheide er aus dem Amt aus; der Gewinn aus der Landwirtschaft mache (auch im Hinblick auf seine Pension) lediglich 5 % seiner Einnahmen aus. Zudem sei er Landtagskandidat für die diesjährigen Wahlen. Sollte er Erfolg haben, würden sich seine Einkommensverhältnisse noch verbessern. Im Hinblick auf den nur geringen Gewinn von ca. 3.350,-- € sei dessen landwirtschaftlicher Betrieb auch nicht aufstockungsbedürftig. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass dessen landwirtschaftlicher Betrieb im EU-Haushaltsjahr 2021 eine Subvention von 11.387,79 € erhalten habe; daraus ergäbe sich, dass der Betrieb keine Perspektive habe und nur darauf ausgerichtet sei, Subventionen zu generieren.

Im Übrigen weist die Beschwerde darauf hin, dass auch Veräußerungen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Einklang stünden, die nicht primär die Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe bezeichnen würden. Zu berücksichtigen seien auch Aspekte des Umweltschutzes. Zumindest die Bepflanzung sei aus Umweltschutzgründen jederzeit förderungswürdig und verhindere nicht die Verbesserung der Agrarstruktur.

Zuletzt weist die Beschwerde noch darauf hin, dass nach der bisherigen gesetzlichen Regelung, etwa nach § 1 Abs. 2, Abs. 5 ALG, zwar davon auszugehen sei, dass die Beschwerdeführerin keine Landwirtin sei. Nunmehr würden allerdings die Normen der GAP-Reform gelten. In Art. 3 Ziffer 1, Art. 4 Abs. 2 der VO (EU) 2021/2115 vom 02.12.2021 sei genau festgelegt, wer „Landwirt“ sei. Diese Kriterien erfülle die Beschwerdeführerin. Sie sei eine juristische Person und erzeuge landwirtschaftliche Erzeugnisse auf den zwei Hektar, die ihr aufgrund des Nießbrauchsrechts zur Verfügung ständen. Der Gesetzgeber habe sich dafür entschieden, die Mitgliedschaft in der Berufsgenossenschaft im Prinzip zur alleinigen Voraussetzung für die Prämienberechtigung zu machen. Die Beschwerdeführerin sei Mitglied in der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, wie sich aus dem Beitragsbescheid vom 19.01.2023 (Bl. 163 d. A.) ergäbe.

Der Beteiligte zu 3 verteidigt ausweislich seines Schreibens vom 06.03.2023 (Bl. 150 d. A.) den Beschluss des Landwirtschaftsgerichts und weist hinsichtlich des Nießbrauchsrechts dar-

auf hin, dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht mit Schreiben vom 02.09.2020 ausgeübt worden sei und eine nachträgliche Änderung der Vertragsbedingungen durch den Eintrag des Nießbrauchsrechts unzulässig sei. Auch die im Beschwerdeverfahren beteiligte der Genehmigungsbehörde übergeordnete Behörde - der Beteiligte zu 4 - verteidigt ausweislich des Schreibens vom 15.03.2023 (vgl. Bl. 155 d. A.) ohne weiteres Sach- oder Rechtsvorbringen den angefochtenen Beschluss. Der Beteiligte zu 2 hat mit Schreiben vom 25.04.2023 (Bl. 165 d. A.) lediglich darauf hingewiesen, dass eine Veräußerung an den Zeugen C niemals zu standegekommen wäre; dies habe er mehrfach den Behörden mitgeteilt. Für ihn bleibe nur „die Fam. A (Y GmbH)“ als alleiniger Käufer akzeptabel. Weitere Ausführungen zur Sache und zum Beschluss des Landwirtschaftsgerichts hat er nicht gemacht.

Wegen des Beteiligenvorbringens in der Beschwerdeinstanz im Übrigen und dessen Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

Der Senat hat am 03.07.2023 mündlich verhandelt. Es hat den Zeugen C uneidlich vernommen. Wegen der diesbezüglichen Einzelheiten wird auf das Sitzungsprotokoll (Bl. 187 ff. d. A.) Bezug genommen.

II.

Die Beschwerde ist gemäß den §§ 9 LwVG i. V. m. 58, 63 Abs. 2 Nr. 2, 64 FamFG statthaft und erweist sich auch im Übrigen als zulässig, da sie insbesondere innerhalb der Zwei-Wochen-Frist gemäß den §§ 9 LwVG, 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG und formgerecht bei dem Landwirtschaftsgericht eingelegt wurde. Die Beschwerdeführerin als Vertragsbeteiligte ist jedenfalls beschwerdeberechtigt.

Zwar fehlt es an einem hinreichenden Abhilfeverfahren durch das Landwirtschaftsgericht, wie die Beschwerde der Sache nach zu Recht einwendet. Hierfür hätte es der Mitwirkung der ehrenamtlichen Richter bedurft (vgl. Beschluss des Senats vom 23.05.2016, 20 WLW 5/15; OLG Hamm, Beschluss vom 29.03.2012, I-10 W 14/12, je zitiert nach juris; Sternal, FamFG, 21. Aufl., § 69 Rz. 17). Dies zwingt den Senat jedoch nicht zur Aufhebung der Nichtabhilfeentscheidung und Zurückverweisung an das Landwirtschaftsgericht zur erneuten Durchführung des Abhilfeverfahrens (vgl. zu dieser Möglichkeit Sternal, a.a.O., § 69 Rz. 17 m. w. N.). Der Senat ist grundsätzlich auch ohne hinreichendes Abhilfeverfahren des Erstgerichts zur Entscheidung in der Sache befugt (vgl. Beschluss des Senats vom 23.05.2016, a.a.O.; OLG Hamm, Beschluss vom 29.03.2012, a.a.O.; Sternal, a.a.O., § 69 Rz. 43). Hiervon macht der Senat vorliegend Gebrauch.

Die vom Landwirtschaftsgericht auf den Seiten 9/10 des angefochtenen Beschlusses geäußerten Zweifel an der Zulässigkeit des Antrags der Beschwerdeführerin auf gerichtliche Entscheidung sind unbegründet. Wie oben unter I. dargestellt, hatte die Beschwerdeführerin nach Zustellung des Bescheids vom 02.09.2020 am 05.09.2020 mit am 11.09.2020 bei dem Beteiligten zu 3 als Genehmigungsbehörde eingegangenem Schreiben „Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts d. h. gegen diesen Bescheid eingelegt“. Gerade im Hinblick auf dieses Schreiben hat die Genehmigungsbehörde die Sache dem Landwirtschaftsgericht vorgelegt mit dem Bemerken, dass durch die Beteiligten fristgerecht Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Genehmigungsbehörde eingereicht worden sei. Damit kann nur das genannte Schreiben vom 11.09.2020 gemeint sein; eine Eingabe des Veräußerers - des Beteiligten zu 2 -, die als fristgerechter Antrag auf gerichtliche Entscheidung ausgelegt werden könnte - diesem war der Bescheid ebenfalls am 05.09.2020 zugestellt worden (Bl. 85 der Verwaltungsakte) -, kann der Verwaltungsakte nicht entnommen werden. Letzterer hat sich vielmehr im Anschluss an die Verfügung des Landwirtschaftsgerichts vom 02.12.2020 (Bl. 1R d. A.) erst im gerichtlichen Verfahren dem Antrag der Beschwerdeführerin auf gerichtliche

Entscheidung angeschlossen (vgl. die Schriftsätze seines Verfahrensbevollmächtigten vom 18.01.2021 und 17.02.2021, Bl. 11 ff., 20 d. A.). Das genannte Schreiben der Beschwerdeführerin vom 11.09.2020 ist mit dem Beteiligten zu 3 auch als Antrag auf gerichtliche Entscheidung auszulegen. Für den Verfahrensantrag nach § 14 LwVG ist grundsätzlich nämlich keine bestimmte Form und kein bestimmter Inhalt vorgeschrieben (Reiter in Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, 3. Aufl., § 5 Rz. 116; vgl. auch §§ 9 LwVG, 23 FamFG). Er ist mithin im Sinne in Ansehung der §§ 10 RSG, 22 Abs. 1, Abs. 2 GrdStVG form- und fristgerecht gestellt worden.

Die Beschwerde hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Landwirtschaftsgericht den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Der Anwendungsbereich des § 4 Abs. 1 RSG (bzw. § 4 Abs. 3 RSG iVm § 2 RSiedlGAV HE) ist eröffnet. Die diesbezüglichen rechtlichen Erwägungen des Landwirtschaftsgerichts sind zutreffend und werden von der Beschwerde auch nicht angezweifelt. Der Kaufvertrag umfasst zwei landwirtschaftliche Grundstücke von je annähernd einem Hektar, insgesamt also zwei Hektar. Danach hat das gemeinnützige Siedlungsunternehmen, in dessen Bezirk die Grundstücke liegen, das Vorkaufsrecht, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück in Größe von zwei Hektar aufwärts (in Hessen mind. 0,5 Hektar) durch Kaufvertrag veräußert wird, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem GrdstVG bedarf und die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerde kommt es im vorliegenden Verfahren auf das nachträglich vereinbarte Nießbrauchsrecht an den verfahrensgegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstücken nicht an. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH NJW-RR 2017, 1228; NJW-RR 2017, 1485; DNotZ 2020, 149, je zitiert nach juris), der der Senat folgt (vgl. Beschluss des Senats vom 23.05.2016, a.a.O.), sind die Landwirtschaftsgerichte im Einwendungsverfahren gemäß § 10 RSG auf die Prüfung beschränkt, ob die Veräußerung der Genehmigung bedurfte und ob diese nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre; die sonstigen sich aus dem Siedlungsrecht ergebenden Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG sind einem ggf. zu führenden Zivilprozess vorbehalten. Dabei kommt es nach der Rechtsprechung des BGH, der der Senat auch insoweit folgt, in diesem Zusammenhang bei einer Entscheidung über Einwendungen gegen die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen nach § 10 RSG, die sich darauf gründen, dass die Genehmigung nicht nach § 9 GrdstVG zu versagen gewesen wäre, auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSG an. Denn die Vertragsparteien können das ausgeübte Vorkaufsrecht nicht dadurch zu Fall bringen, dass sie erst nachträglich im Verlauf des gerichtlichen Verfahrens diejenigen Voraussetzungen schaffen, aus denen der Versagungsgrund ausgeräumt werden kann (vgl. Beschluss des Senats vom 23.05.2016, a.a.O., m. w. N.). Diese Grundsätze gelten auch hier, wobei unerheblich ist, ob an der Nießbrauchsbestellung beide Vertragsparteien beteiligt waren. Die von der Beschwerde aufgeworfene Frage, ob und inwieweit der Zeuge C die Grundstücke trotz des nachträglich vereinbarten Nießbrauchs zu den Bedingungen des Kaufvertrags erwerben kann oder will bzw. ob er den Nießbrauch (zugunsten Dritter) gegen sich gelten lassen muss, ist hier nicht zu überprüfen. Entsprechende Erwägungen gelten für die Auflassungsvormerkung. Dann kommt es hier auch nicht auf die Frage an, welche Bedeutung es hat, dass der Beteiligte zu 3 als Genehmigungsbehörde den Nießbrauchsvertrag genehmigt hat.

Zutreffend ist das Landwirtschaftsgericht in Übereinstimmung mit dem Beteiligten zu 3 davon ausgegangen, dass der Kaufvertrag nicht genehmigt werden kann, weil der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdStVG, nämlich eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden ge-

geben wäre. Nach § 9 Abs. 2 GrdStVG, dessen Verfassungsmäßigkeit das Bundesverfassungsgericht bislang nicht in Zweifel gezogen hat (vgl. dazu die Nachweise bei OLG Dresden, Beschluss vom 08.12.2014, W XV 303/14 zitiert nach juris), liegt eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdStVG in der Regel vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH (vgl. etwa NJW-RR 2011, 521; NJW-RR 2015, 855; RdL 2020, 469, je zitiert nach juris), der auch der Senat folgt (vgl. Senat, Beschlüsse vom 23.05.2016, a.a.O., und 20 WLW 4/15, n. v.; Beschluss vom 25.07.2022, 20 WLW 10/21, zitiert nach juris) zielen diese Maßnahmen in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab. 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 Kaufvertrags zu erwerben (so BGH NJW-RR 2011, 521, mit vielfältigen weiteren Nachweisen). Nach der Rechtsprechung des BGH (BGHZ 203, 297, Tz. 23 bei juris m. w. N.; NJW-RR 2015, 553, Tz. 9 bei juris; NJW-RR 2006, 1245, Tz. 22 bei juris) ist diese Frage - wie gesagt - nach den tatsächlichen Umständen in dem durch § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen zu beurteilen.

Die genannten Voraussetzungen hat das Landwirtschaftsgericht zu Recht bejaht. Die Einwendungen der Beschwerde hiergegen greifen nicht durch.

So ist die Beschwerdeführerin - die Erwerberin - als Nichtlandwirtin anzusehen. Zwar ist in den Genehmigungsverfahren nach dem GrdStVG der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch eine Landwirtschaft betreibende Kapitalgesellschaft demjenigen durch einen Einzellandwirt gleichzustellen. Das gilt unabhängig von der Rechtsform, in der das Unternehmen betrieben wird (BGH NJW-RR 2015, 553, Tz. 12 bei juris). Dies setzt aber voraus, dass im Einzelfall eine diesbezügliche unternehmerische Tätigkeit nicht nur Gesellschaftszweck ist, sondern dass eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung auch tatsächlich ausgeübt wird (vgl. OLG Celle RdL 2022, 44, zitiert nach juris). Davon kann hier nicht ausgegangen werden.

Ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung vor dem Landwirtschaftsgericht am 30.11.2022, Seite 2, hat die Beschwerdeführerin geäußert, dass das Grundstück nicht von der Firma selbst, sondern von der Familie A, die ortsansässig sei, genutzt werden solle. Ähnliches ergibt sich aus ihrem Schreiben an das Landwirtschaftsgericht vom 19.08.2021 (Bl. 38 d. A.), in dem unter anderem auf eine „zweite schon vorgesehene bekannte Nutzungsart der Wiesenflächen durch Familie A: Streuobstwiese mit ca. 100 Obstbäumen“ Bezug genommen wird; dies würde auch mit dem gerade zu Gunsten von Mitgliedern der Familie Abbestellten Nießbrauch korrespondieren. All dies entspricht den Angaben der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren vom 13.07.2020 (Bl. 47 der Verwaltungsakte), mit denen ausgeführt wurde, dass Landwirtschaft nicht betrieben werde und Einkommen aus der Landwirtschaft bisher nicht erzielt würde; darauf durfte der Beteiligte zu 3 im Bescheid vom 02.09.2020 mithin abstellen. Ausgehend davon kann zum einen für den hier maßgeblichen Zeitpunkt, wie dieser oben im Einzelnen dargelegt wurde, schon nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung tatsächlich ausgeübt hatte. Dass seinerzeit die Anpflanzung von 90-100 Obstbäumen beabsichtigt war, also für die Zukunft geplant war, än-

dert nichts. Ungeachtet der Frage, ob dies von der Beschwerdeführerin oder der „Familie A“ geplant war und ob hierin eine landwirtschaftliche Tätigkeit gesehen werden könnte, reichen in diesem Zusammenhang unklar oder unverbindliche Absichtserklärungen ohnehin nicht aus (BGH NJW-RR 2017, 1485; OLG Hamm RdL 2020, 379, zitiert nach juris). Ebenfalls kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine diesbezügliche (landwirtschaftliche) unternehmerische Tätigkeit Gesellschaftszweck der Beschwerdeführerin war. Weder hat sie dies behauptet, noch findet dies in der diesbezüglichen Handelsregistereintragung, die in den Schreiben der Beschwerdeführerin jeweils aufgeführt ist, eine Entsprechung.

Die Ausführungen der Beschwerde vermögen hieran nichts zu ändern. Ohnehin erscheint dieses bereits insoweit widersprüchlich, als etwa im Schriftsatz vom 20.03.2023 (Bl. 158 ff. d. A.) ausgeführt wird, die Beschwerdeführerin sei eine juristische Person und erzeuge landwirtschaftliche Erzeugnisse auf den zwei Hektar, die ihr aufgrund des Nießbrauchsrechts zur Verfügung stünden. Nach dem im Grundbuch eingetragenen Nießbrauch stehen aber die Nutzungen des Grundstücks nicht der Beschwerdeführerin, sondern den Berechtigten des Nießbrauchs zu (vgl. § 1030 Abs. 1 BGB), bei denen es sich um zwei Mitglieder der Familie A handelt. Auch die Ausführungen des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat sprechen dagegen, die Beschwerdeführerin als Landwirtin ansehen zu können. Unerheblich ist zum einen, dass danach „Hauptbetreiber“ der Beschwerdeführerin die Familie A sei und deren Gesellschafter ausschließlich deren Familienmitglieder seien. Abgesehen davon, dass sich die Gesellschafterstruktur jedenfalls grundsätzlich jederzeit ändern kann, könnte deren jeweilige eigene Eigenschaft als „Landwirt“ - wofür allerdings tragfähiger Anhaltspunkte auch nicht bestehen würden - nicht die Eigenschaft der juristischen Person als „Landwirt“ begründen. Soweit der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat zum Anderen ausgeführt hat, dass eine Bepflanzung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke - auf die im gegebenen Zusammenhang offensichtlich alleine abgestellt werden soll - durch die Beschwerdeführerin inzwischen vorgenommen worden sei, kann eine solche bereits nicht als landwirtschaftliche Tätigkeit angesehen werden, nachdem er weiter ausdrücklich erklärt hat, dass die Anpflanzung der Bäume im Wesentlichen Nachhaltigkeitsgründe habe und die Grundstücke nicht für die Beschwerdeführerin erworben worden seien, um damit Gewinne zu erzielen. Die Gewinnerzielungsabsicht der Tätigkeit ist aber gerade ein wesentliches Merkmal der Eigenschaft als „Landwirt“ (vgl. die vielfältigen Nachweise bei Senat, Beschluss vom 25.07.2022, 20 WLW 10/21, zitiert nach juris). Vielmehr ergibt sich daraus, dass es der Beschwerdeführerin dabei offensichtlich um die Belange des Umwelt- und Naturschutzes geht - worauf noch einzugehen sein wird -, wie sich auch darin zeigt, dass der Geschäftsführer der Erwerberin weiter auf Gespräche mit der Naturschutzbehörde bzw. dem Landschaftspflegeverband im Hinblick auf die Anpflanzung mit Obstbäumen Bezug genommen hat.

Soweit die Beschwerde auf die Art. 3 Nr. 1, 4 Abs. 2 der Verordnung VO (EU) 2021/2115 vom 02.12.2021 und auf § 8 der Verordnung zur Durchführung der GAP-Direktzahlungen - gemeint ist offensichtlich die Verordnung zur Durchführung der GAP-Direktzahlungen (GAPDZV) vom 24.01.2022, die sich angesichts ihrer Bezugnahme auf das Gesetz zur Durchführung der im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik finanzierten Direktzahlungen (GAPDZG) vom 16.07.2021 aber

nicht auf die oben genannte EU-Verordnung vom 02.12.2021 beziehen dürfte - verweist, führen diese Normen hier zu keiner anderweitigen Beurteilung. Dabei kann offenbleiben, ob die von der Beschwerde in Bezug genommenen Regelungen der VO (EU) 2021/2115 vom 02.12.2021, die ohnehin erst ab dem 07.12.2021 gilt, und bestimmte Zwecke verfolgt (vgl. hierzu und zum Anwendungsbereich die Erwägungsgründe und Art. 1), die vorliegend nicht in Rede stehen, dazu führen kann, dass für die Frage der Abgrenzung des Landwirts zum Nicht-

landwirt entgegen der bis zuletzt einhelligen Rechtsprechung (vgl. etwa BGHZ 203, 297, Tz. 22 bei juris, und die vielfältigen Nachweise bei Senat, Beschluss vom 25.07.2022, a.a.O., Tz. 24 nach juris) nicht mehr auf eine systematische Auslegung durch Rückgriff auf § 1 Abs. 2, Abs. 4, Abs. 5 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) abzustellen ist. So weit die Beschwerde nämlich in diesem Zusammenhang nun darauf abstellt, die Beschwerdeführerin sei Mitglied in der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und zur Begründung auf den Beitragsbescheid vom 19.01.2023 Bezug nimmt, sind diese Umstände im hier gegebenen Zusammenhang unerheblich. Der genannte Beitragsbescheid ist an „Y GmbH A“ gerichtet, wobei unklar bleibt, ob damit die Beschwerdeführerin oder die Familie A gemeint ist. Inhaltlich bezieht er sich offenkundig ausschließlich auf die hier verfahrensgegenständlichen Grundstücke („2,00 ha Grünland“) und auf den Zeitpunkt zum 01.01.2023. Ausgehend davon, dass insoweit derzeit Mitglieder der Familie A - und nicht die Beschwerdeführerin - Nießbrauchsberchtigte der verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind und von daher allenfalls diese die Grundstücke nutzen können und damit ggf. Unternehmer im Sinne der §§ 123, 127 SGB VII sind, rechtfertigt dieser Bescheid keine von den obigen Grundsätzen abweichen-de Beurteilung. Im Übrigen wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass der hier maßgebliche Beurteilungszeitpunkt derjenige der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen ist. Insoweit kann es auf den Zeitpunkt zum 01.01.2023 (vgl. § 136 SGB VII) im vorliegenden Zusammenhang ohnehin nicht ankommen.

Soweit nach den obigen Ausführungen für eine ungesunde Bodenverteilung im Sinne des § 9 Abs. 2 GrdstVG weiter erforderlich ist, dass ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrags zu erwerben, hat das Landwirtschaftsgericht auch diese Vor- aussetzungen der Sache nach zu Recht angenommen.

Landwirt ist zunächst der Haupterwerbslandwirt. Der Nebenerwerbslandwirt ist diesem gleichzusetzen, wenn er landwirtschaftlicher Unternehmer ist und durch die Bewirtschaftung des Betriebs oder Grundstücks die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird (vgl. OLG Oldenburg RdL 2019, 429, zitiert nach juris und m. w. N. zur Rechtsprechung des BGH). Eine agrarstrukturell schutzwürdige Verbesserung der Existenzgrundlage wird allerdings nur dann angenommen werden können, wenn der Nebenerwerbsbetrieb aufstockungswürdig ist, d.h. wenn er wenigstens durch den Zuerwerb zu einem leistungsfähigen (Nebenerwerbs-)Betrieb im Sinne der oben erwähnten Rechtsprechung wird. Ein wesentliches Indiz für die Leistungsfähigkeit dürfte dabei die Erwirtschaftung von Gewinnen sein (OLG Oldenburg RdL 2019, 429 unter Hinweis auf BGHZ 112, 86).

Ausgehend davon hat das Landwirtschaftsgericht mit zutreffenden Erwägungen einen leistungsfähigen und aufstockungswürdigen Nebenerwerbsbetrieb des Zeugen C angenommen. Der Senat teilt nach nochmaliger eigener Vernehmung des Zeugen C die Bewertung des Landwirtschaftsgerichts. Auch der Senat ist unter Inanspruchnahme der Sachkunde seiner landwirtschaftlichen Beisitzer mit dem Landwirtschaftsgericht davon überzeugt, dass der Zeuge landwirtschaftlicher Unternehmer ist und die Landwirtschaft zur Verbesserung seiner Existenzgrundlage und nicht nur als „Hobby“ betreibt. Auf die diesbezüglichen Feststellungen des Landwirtschaftsgerichts zur vorhandenen Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, zur Größe und Struktur seines Betriebs, zum vorhandenen Inventar, zum Viehbestand und der Größe der von ihm bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen, zu seiner Eignung als Landwirt, zur eventuellen Hofnachfolge und zu den von ihm erwirtschafteten Gewinnen im angefochtenen Beschluss, Seiten 8 ff., die auch die Beschwerde in tatsächlicher Hinsicht konkret nicht in Zweifel zieht, kann insoweit verwiesen werden. Der Zeuge hat diese Angaben im Rahmen seiner nochmaligen Vernehmung durch den Senat bestätigt und - beispielsweise hinsichtlich

des vorhandenen Inventars - konkretisiert. Dabei steht der von der Beschwerde hervorgehobene Gesichtspunkt, der von dem Zeugen C im Rahmen seiner wiederholten Vernehmung vor dem Senat auch bestätigt worden ist, dass der erwirtschaftete Gewinn im Wesentlichen auf EU-Subventionen beruht, der Leistungsfähigkeit nicht entgegen. Auch diese zweckgerichteten Leistungen beeinflussen naturgemäß den Gewinn und rechtfertigen es entgegen der Ansicht der Beschwerde nicht, dem Betrieb des Zeugen eine mittel- oder langfristige Perspektive abzusprechen, wobei auch die Größe und Struktur der im hier verfahrensgegenständlichen Bezirk vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe Berücksichtigung zu finden hat, die sich in nicht unerheblicher Anzahl von demjenigen des Zeugen nicht wesentlich unterscheiden dürften.

Unerheblich ist, dass die Einkünfte aus der Landwirtschaft für den Zeugen C persönlich nur einen untergeordneten Teil seiner Einkünfte ausmachen, weil er aus seiner Tätigkeit als Bürgermeister erhebliche anderweitige Einkünfte erzielt, die bereits für sich seinen Lebensunterhalt und denjenigen seiner Familie sicherstellen dürften und daher die aus der Landwirtschaft erzielten Einkünfte im Verhältnis zu seinen sonstigen Einkünften wirtschaftlich nicht ins Gewicht fallen dürften. Daran dürfte sich auch - ungeachtet der Frage, ob es darauf angesichts der obigen Ausführungen hier ankommen kann - nach seinem Ausscheiden aus dem Amt auch in Zukunft nichts ändern. Für die Frage der Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs kann es nicht entscheidend darauf ankommen, ob und ggfs. in welchem Umfang der landwirtschaftliche Unternehmer über andere Einkommensquellen verfügt. Angesichts der agrarpolitischen Zielsetzung des GrdstVG, selbständige und lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe zu schaffen und zu erhalten, ist für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes ein objektiver Maßstab anzulegen. Im vorliegenden Zusammenhang ist mithin entscheidend, ob der landwirtschaftliche Betrieb des Erwerbers für sich genommen leistungsfähig ist, entsprechende Gewinne abwirft und daher agrarstrukturell schutzwürdig ist. Entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerde kann nicht entscheidend sein, in welchem Umfang bzw. zu welchem Prozentsatz - der Zeuge hat ihn mit ca. 5 % angegeben - die Einkünfte aus Landwirtschaft zum Gesamteinkommen beitragen; anderenfalls wäre der derselbe Betrieb je nach anderweitigem Einkommen des Landwirts einmal leistungsfähig und bei einem anderen Inhaber nicht leistungsfähig. Maßgebend ist vielmehr, dass gewährleistet ist, dass er in hinreichendem Umfang eigene Arbeitskraft in seinen landwirtschaftlichen Betrieb investiert, die maßgeblichen Entscheidungen selbst trifft und der Betrieb gewinnorientiert und nicht als bloßes Abschreibungs- oder Liebhaberobjekt geführt wird (vgl. auch OLG Oldenburg RdL 2019, 429; Düsing/Martinez, Agrarrecht, 2. Aufl., § 9 GrdstVG Rz. 12). Davon muss bei dem Zeugen C, der nach seiner Vernehmung vor dem Senat ausgeführt hat, etwa 15-20 % seiner Arbeitszeit auf die Landwirtschaft zu verwenden und selbst Betriebsleiter zu sein, ausgegangen werden. Er hat ausdrücklich betont, dass die Einnahmen aus der Landwirtschaft zum Familieneinkommen beitragen würden; in erster Instanz hatte er für den Fall deren Wegfalls eine Senkung seines Lebensstandards bejaht. Dass - wie der Zeuge weiter ausgeführt hat - auch weitere Personen im Betrieb mitarbeiten, ändert daran nichts. Dass Art und Umfang dieser Tätigkeit zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs des Zeugen hinreichend ist, zeigt der Umstand, dass er den Betrieb bereits seit dem Jahr 1996 - zunächst als Pächter und dann als Eigentümer - führt.

Auch das nach den obigen Ausführungen erforderliche dringende Aufstockungsbedürfnis des hier für den Senat ersichtlich kaufinteressierten Landwirts, des Zeugen C, liegt vor. Auch dies hat das Landwirtschaftsgericht der Sache nach zutreffend angenommen.

Nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. etwa NJW-RR 2017, 1485, zitiert nach juris) ist für das Aufstockungsinteresse nicht etwa erforderlich, dass der kaufinteressierte Landwirt zur Aufrechterhaltung seines Betriebs auf das streitgegenständliche Grundstück bzw. die Grundstücke angewiesen ist. Grundsätzlich stellt jeder Schritt auf dem Weg zu einem ausgewoge-

nen 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. Dabei muss allerdings unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden, ob ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt. Es lässt sich dabei etwa auch nicht allgemein definieren, welches Verhältnis zwischen Pacht- und Eigenland als unausgewogen anzusehen ist. Dies hängt nämlich von den konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, die sich im Lauf der Zeit ändern und zudem regionale Unterschiede aufweisen können; darüber hinaus müssen Besonderheiten des Einzelfalls Berücksichtigung finden. So 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. dazu im Einzelnen Senat, Beschluss vom 25.07.2022, a.a.O.; vgl. auch Senat RdL 2005, 77, zitiert nach juris).

Zwar mag hier ein dringendes Aufstockungsbedürfnis nach der Aussage des Zeugen sich noch nicht aufgrund eines zu geringen Eigenlandanteils seines Betriebs rechtfertigen lassen; Letzterer überwiegt hier eindeutig. Allerdings ist - wie gesagt - hier zu berücksichtigen, dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke in Hofnähe liegen. Weiter spricht für ein dringendes Aufstockungsbedürfnis - wie sich aus der Aussage des Zeugen vor dem Senat ergibt - dass auch die ansonsten bewirtschafteten Flächen des Zeugen sich in unmittelbarer Nähe befinden. Es spielen in diesem Zusammenhang allerdings auch Fragen der Zukunftssicherung eine Rolle (BGH NWJ-RR 2002, 1170; Senat a.a.O.; OLG Celle RdL 2022, 44, je zitiert nach juris). Hier hat bereits der Beteiligte zu 3 als Genehmigungsbehörde im Bescheid vom 02.09.2020 auf einen aktuellen Flächenverlust des Betriebs des Zeugen und eine geringe Flächenausstattung verwiesen. Auch dies hat der Zeuge in seinen beiden Vernehmungen bestätigt und nachvollziehbar auf seine diesbezüglichen konkreten Bedürfnisse hingewiesen. Der Ausgleich dieses Flächenverlustes durch den Erwerb der verfahrensgegenständlichen Grundstücke begründet mithin ebenfalls ein dringendes Aufstockungsbedürfnis. Letztendlich wird dies angesichts der Struktur der vom Zeugen bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen durch die besondere Lage der hier verfahrensgegenständlichen Grundstücke bestätigt. Der Zeuge hat in seinen Vernehmungen jeweils darauf hingewiesen, dass angesichts des Wassermangels diese Flächen für seinen Betrieb besonders geeignet seien, da sie in einer Talaue liegen würden. Er hat auch auf Nachfrage die von ihm geplante Nutzung der Grundstücke nachvollziehbar darlegen können. Dass er - anders als in seiner Vernehmung vor dem Landwirtschaftsgericht angekündigt - bislang eine Aufstockung seines Betriebs noch nicht vorgenommen hat, hat der Zeuge nachvollziehbar damit begründet, dass er die hier verfahrensgegenständlichen und von ihm benötigten Flächen noch nicht erhalten habe.

Unerheblich ist - was dem Zeugen vorgehalten worden ist -, dass er von nachfolgenden Möglichkeiten, andere landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, nicht Gebrauch gemacht hat. Ungeachtet der Frage, ob es angesichts der obigen Ausführungen zum maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt hierauf ankommen kann, hat der Zeuge insoweit auf die oben beschriebene besondere Lage der hier verfahrensgegenständlichen Grundstücke hingewiesen und auf den Umstand, dass er angesichts seines am Erwerb dieser Grundstücke - auch durch bereits geleistete Zahlungen - geäußerten Interesses nicht zusätzlich in der Lage sei, für jedes weitere Grundstück zu bieten.

Auf die lediglich in erster Instanz vorgebrachten Erwägungen zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch die Gemeinde¹, aus denen heraus die Beschwerdeführerin einen

„Amtsmissbrauch“ hergeleitet hatte, kommt es in rechtlicher Hinsicht nicht an. Die Gemeinde1 hat auch im Schreiben an das Landwirtschaftsgericht vom 19.08.2021 (Bl. 40 d. A.) im vorliegenden Verfahren ausdrücklich erklärt, dass sie weder beabsichtigt, das Vorkaufsrecht geltend zu machen, noch diese landwirtschaftlichen Flurstücke in Zukunft für eigene Zwecke zu nutzen. Dieser Umstand wäre auch nicht geeignet, die oben dargelegten Voraussetzungen des Versagungsgrunds des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdStVG in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Zweifel zu ziehen. Die Beschwerde ist denn hierauf auch nicht mehr konkret eingegangen.

Auf eine Anpachtung der Flächen von der Beschwerdeführerin, die diese angeboten hat, kann der Zeuge C insoweit nicht verwiesen werden. Der Zeuge hat eine Anpachtung denn auch nachvollziehbar abgelehnt. Auch wenn die Beschwerde dies nicht einwendet, weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass ein bestehender Versagungsgrund durch eine Verpachtungsauftrag nach § 10 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG grundsätzlich nur ausgeräumt werden kann, wenn dadurch eine absehbare Übergangszeit bis zu dem bevorstehenden Wegfall des Versagungsgrunds überbrückt werden kann (vgl. Senat, Beschluss vom 20.06.2022, 20 WLW 6/21, zitiert nach juris und m. w. N.). Derartiges ist hier nicht ersichtlich.

Soweit die Beschwerde zuletzt - der Sache nach im Ansatz zutreffend - darauf hinweist, dass die oben genannte Zielsetzung der Rechtsprechung, dass das GrdstVG in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe abzielt, heute um die Belange des Umwelt- und Naturschutzes erweitert wird, die gleichrangig neben den Interessen der Landwirtschaft an einer ausreichenden Flächenausstattung stehen (vgl. die Nachweise bei Düsing/Martinez, a.a.O., § 9 GrdstVG Rz. 7; vgl. auch Senat AUR 2016, 223, zitiert nach juris, Beschluss vom 25.07.2022, a.a.O.), führen auch diese Erwägungen hier zu keiner anderen Beurteilung. Derartiges kann etwa von Bedeutung sein, wenn dem Erwerb ein konkretes, in absehbarer Zeit zu realisierendes Naturschutzkonzept zugrunde liegt, das der Umsetzung einer staatlich als förderungsfähig angesehenen Maßnahme dient (vgl. BGH RdL 2020, 469, juris m. w. N.). Die dargelegte Ausnahme hat der BGH damit begründet, dass nach den Agrarberichten der Bundesregierung der Erhalt ökologisch wertvoller Teile von Natur und Landschaft sowie die Sicherung der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren ebenso wie die Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe im Interesse der Landwirtschaft liegt. Ein der Verwirklichung eines von der Bundesregierung im Rahmen der Agrarpolitik aufgestellten und finanziell geförderten Projektziels dienender Landerwerb kann Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne des § 9 Abs. 2 GrdstVG deshalb nicht widersprechen. Da das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG nicht der positiven Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs dient, obliegt es nicht der Genehmigungsbehörde und den Landwirtschaftsgerichten, für mehrere miteinander konkurrierende Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen über eine agrarpolitische Wertung eine Rangfolge aufzustellen. Vielmehr ist der Kaufvertrag zu genehmigen, wenn eine Grundstücksveräußerung einer im Agrarbericht ausgewiesenen Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur entspricht (BGH RdL 2020, 469 m. w. N.; Senat, Beschluss vom 15.07.2022, a. a. O.). Für die Gleichstellung ist dann aber für erforderlich, dass dem Erwerb ein konkretes, in absehbarer Zeit zu realisierendes Naturschutzkonzept zugrunde liegt, das der Umsetzung einer staatlich als förderungsfähig angesehenen Maßnahme dient (BGH RdL 2020, 469, Tz. 7, 14 bei juris; Senat, Beschluss vom 15.07.2022, a. a. O.). An einem solchen konkreten Naturschutzkonzept fehlte es jedenfalls im hier maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt; hierzu fehlt es an jeglichem Sachvorbringen der Beschwerdeführerin, die zuvor lediglich Absichten bekundet hatte. Auch die von der Beschwerde allgemein behauptete Förderungsfähigkeit wäre unzureichend. Ungeachtet der Frage, ob es darauf ankommt, hat sich hieran offenkundig auch nichts geändert, nachdem der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat lediglich von Gesprächen mit der Naturschutzbehörde bzw. dem Landschaftspflegerverband gesprochen hat.

Die Gerichtskosten der Beschwerdeinstanz sind gemäß § 44 Abs. 1 LwVG der mit ihrem Rechtsmittel unterlegenen Beschwerdeführerin aufzuerlegen (vgl. dazu v. Selle/Huth, LwVG, § 44 Rz. 8; Düsing/Martinez, a.a.O., § 44 LwVG Rz. 6). Für eine anderweitige Entscheidung besteht insoweit kein Anlass.

Die Anordnung der Erstattung etwaiger außergerichtlicher Kosten der Beteiligten zu 3 bis 5 für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 45 Satz 2 LwVG, wobei der Senat nicht zu entscheiden hat, ob den nicht anwaltlich vertretenen Behörden im Rahmen ihrer dienstlichen Tätigkeit bzw. der Beteiligten zu 5 im vorliegenden Verfahren außergerichtliche Kosten überhaupt entstanden sind. Die Anordnung der Erstattung etwaiger außergerichtlicher Kosten des Beteiligten zu 2 scheidet hingegen aus, da dieser - soweit erkennbar - kein mit der Beschwerde gegenläufiges Ziel verfolgt hat.

Die Festsetzung des Geschäftswerts für das Beschwerdeverfahren beruht auf den §§ 61, 76 Nr. 4 GNotKG. Sie entspricht der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung durch das Landwirtschaftsgericht.

Die Rechtsbeschwerde gegen diesen Beschluss ist nicht zuzulassen, da es hierfür an den gesetzlichen Voraussetzungen fehlt, § 9 LwVG in Verbindung mit § 70 FamFG. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die

Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Es geht vielmehr lediglich um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen Einzelfall. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben, da im Gesetz nicht vorgesehen.