

Quelle: <https://voris.wolterskluwer-online.de/document/3617aadb-9ff4-4f9b-b45e-1d199aacb25f>

Bibliografie

Gericht	OLG Celle
Datum	20.04.2026
Aktenzeichen	7 W 9/26
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2026, 14795
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGCE:2026:0420.7W9.26.00

Oberlandesgericht Celle

Beschl. v. 20.04.2026, Az.: 7 W 9/26

Versagung der Genehmigung des Grundstückkaufvertrags wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden ; Keine Geltung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung als erteilt infolge Fristablaufs wegen Versagung derselben innerhalb der Frist; Kein Verstoß gegen Begründungserfordernis durch fehlerhafte Benennung des erwerbsinteressierten Landwirts im Versagungsbescheid; Zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch eBGB-Gesellschafter zwecks Einbringung als Sonderbetriebsvermögen in Familien-GbR

Amtlicher Leitsatz

1. **Eine fehlerhafte Benennung des erwerbsinteressierten Landwirtes in dem Versagungsbescheid führt nicht zu einem Verstoß gegen das Begründungserfordernis aus § 39 VwVfG in Verbindung mit [§ 1 Abs. 1 NVwVfG](#).**
2. **Zur Gleichstellung des Erwerbsinteresses des Gesellschafters, der als designierter Hofnachfolger mit dem bisherigen Hofinhaber zusammen in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zum gemeinsamen Betrieb der zu dem Hof gehörenden landwirtschaftlichen Flächen verbunden ist, mit dem der Gesellschaft, wenn die Zuordnung der Fläche zu dem Betrieb zwar nicht rechtlich sichergestellt, aber ernsthaft beabsichtigt ist**

Tenor:

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 4 wird der Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Geestland vom 17. Juli 2025 geändert.

Die Genehmigung des notariellen Kaufvertrages vom 2. November 2023 des Notars S. (UR-Nr. ...) wird versagt.

Gerichtskosten werden nicht erhoben. Die Beteiligte zu 5 trägt die außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1 bis 3 jeweils zur Hälfte. Im Übrigen trägt jeder Beteiligte seine außergerichtlichen Kosten selbst.

Der Geschäftswert wird auf 52.687,10 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

Die Beteiligten zu 4, das Siedlungsunternehmen des Landes Niedersachsen, wendet sich gegen die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages durch das Landwirtschaftsgericht.

Mit vor dem Notar S. am 2. November 2023 (UR-Nr. ...) geschlossenem Kaufvertrag veräußerte der Beteiligte zu 3 das in der Gemarkung H. Flur XXX Flurstück Nr. XXX verzeichnete Grundstück, bestehend aus 17.673 m² Grünland und 5.316 m² Ackerfläche, für 52.687,10 € an die Beteiligten zu 1 und 2. Bereits zuvor hatte der Beteiligte zu 3 die zu dem von ihm geerbten Hof gehörenden Flächen vermittelt eines Maklers zum Verkauf angeboten.

Die Beteiligten zu 1 und 2 hatten von dem Beteiligten zu 3 bereits mit notariellem Kaufvertrag vom 27. Juni 2023 Grundstücke von insgesamt 7,1648 ha - teils mit landwirtschaftlichen Flächen - erworben, die an die verfahrensgegenständlichen Flächen unmittelbar angrenzen. Bezogen auf den Erwerbszeitpunkt hat die Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft unter dem 26. März 2024 eine Sozialversicherungspflicht für ein landwirtschaftliches Unternehmen mit 1,13 ha Grünland und 0,42 ha Hof-/Gebäudefläche eingetragen. Die Beteiligten zu 1 und 2 beabsichtigen, auf den landwirtschaftlichen Flächen eine Nutztierzucht zu betreiben, insbesondere eine Schafzucht, sowie die Haltung von Hühnern, Ziegen, Enten und Pferden. Geplant sei eine Weidehaltung der Tiere auf dem zu erwerbenden Ackergrundstück sowie Gemüse- und Obstzucht zur Selbstversorgung und zum Verkauf über einen eigenen Hofladen und Wochenmärkte.

Der Kaufvertrag vom 2. November 2023 wurde dem Landkreis C. von dem Urkundsnotar am 13. Dezember 2023 mit dem Antrag auf Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung vorgelegt. Der Landkreis verlängerte die Genehmigungsfrist nach § 6 GrdstVG mit Zwischenbescheiden vom 19. Dezember 2023 zunächst auf zwei und vom 24. Januar 2024 auf drei Monate. Zuvor hatte die Beteiligte zu 4 mitgeteilt, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu prüfen, das sie mit Erklärung vom 20. Februar 2024 sodann auch - zu Gunsten des Erwerbsinteressenten L. - ausübte.

Der Erwerbsinteressent L. bewirtschaftete zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts zusammen mit seinem Vater in der L. GbR einen Betrieb mit rd. 137 ha, die sich in rd. 80 ha Grünland und 57 ha Ackerland aufteilen. Der Eigentumsanteil beträgt rd. 75 ha. Mit Ausnahme von 6 ha haben die Pachtverträge eine Restlaufzeit von weniger als zehn Jahren. Die gesamte Fläche dient ausschließlich zur Grünfüttererzeugung für die Milchviehherde mit entsprechender Nachzucht und einer kleinen Mutterkuhherde. Der Rinderbestand umfasst ca. 130 Milchkühe, 17 Mütterkühe und entsprechende Nachzucht und beträgt aktuell ca. 290 Tiere. Eine weitere Aufstockung ist vorgesehen und die Baugenehmigung für die Erweiterung des Boxenlaufstalles um 78 Plätze liegt vor. Von den zugepachteten Grundstücken werden zahlreiche Flächen auf der Grundlage kurzfristiger Pachtverträge bewirtschaftet; in der Region herrscht ein großer Flächendruck. Der Hof des Erwerbsinteressenten grenzt von der anderen Seite an die verfahrensgegenständliche Fläche an. Nach dem Gesellschaftsvertrag der GbR, den der Senat angefordert hat, besteht keine Verpflichtung der Gesellschafter, neu erworbene (landwirtschaftliche) Grundstücke in die Gesellschaft einzubringen. Die Gesellschaft besteht inzwischen nicht mehr, der Erwerbsinteressent betreibt den Hof inzwischen als Pächter und Einzelunternehmer, ein Hofübergabevertrag soll demnächst beurkundet werden.

Mit Bescheid vom 20. Februar 2024, dem Notar zugestellt am 22. Februar 2024, versagte der Landkreis die Genehmigung des Kaufvertrages. In dem Bescheid heißt es unter anderem zur Begründung, dass die N. GmbH die streitgegenständlichen Flächen zur Weiterveräußerung an den landwirtschaftlichen Betrieb "L. GbR" anwerbe.

Mit am 4. März 2024 bei dem Landwirtschaftsgericht eingegangen Schriftsatz haben die Beteiligten zu 1 und 2 einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 22 GrdstVG, gerichtet auf die Genehmigung des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages, gestellt. Mit dem angefochtenen Beschluss vom 17. Juli 2025, der der Beteiligten zu 4 am 30. Juli 2025 zugestellt worden ist, hat das Landwirtschaftsgericht dem Antrag entsprochen. Hiergegen richten sich die am 31. Juli 2025 eingegangene Beschwerde des Landkreises C. (Beteiligte zu 5) und die am 12. August 2025 eingegangene Beschwerde der Beteiligten zu 4, denen das Landwirtschaftsgericht nicht abgeholfen hat. Nach Hinweis auf die Unzulässigkeit hat der Landkreis seine Beschwerde zurückgenommen.

Die Beteiligte zu 4 beantragt,

den Beschluss des Landwirtschaftsgerichts aufzuheben und die Einwendungen gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zurückzuweisen.

Die Beteiligten zu 1 bis 3 beantragen jeweils,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Der Senat hat mit den Beteiligten mündlich verhandelt und den Erwerbsinteressenten als Zeugen vernommen. Inhaltlich wird auf das Protokoll vom 20. April 2026 Bezug genommen.

II.

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 4 ist begründet. Die Genehmigung des Kaufvertrages ist wegen einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden zu versagen.

1. Das Landwirtschaftsgericht ist zu Recht von der Genehmigungsbedürftigkeit des Kaufvertrages gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 NGrdstLwG ausgegangen, weil das veräußerte Grundstück größer als 0,5 ha ist.

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. Der Landkreis hat die Genehmigungsfrist wirksam auf drei Monate verlängert.

aa) 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).

bb) Anhaltspunkte dafür, dass hier die Verlängerung missbräuchlich sein könnte, sind nicht ersichtlich und werden auch von den Beteiligten nicht aufgezeigt. Die Genehmigungsbehörde stand mit der Beteiligten zu 4 in Kontakt und hat erst, als diese erklärt hatte, dass eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht komme, die Frist auf drei Monate mit dem Bescheid vom 24. Januar 2024 verlängert.

3. Der Versagungsbescheid ist formell rechtmäßig. Insbesondere führt eine fehlerhafte Benennung des erwerbsinteressierten Landwirtes nicht zu einem Verstoß gegen das Begründungserfordernis aus § 39 VwVfG in Verbindung mit [§ 1 Abs. 1 NVwVfG](#).

a) Für das Verfahren der nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zuständigen Behörden ist das maßgebliche Verwaltungsverfahrensgesetz anzuwenden, soweit nicht in dem Grundstücksverkehrsgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist (

BGH, Urteil vom 15. Mai 2020 - V ZR 18/19, juris Rn. 13). § 1 Abs. 1 NVwVfG verweist für das Verwaltungsverfahren der Behörden des Landes und der Kommunen - von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen - auf das Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes. Nach § 39 Abs. 1 Satz 2 VwVfG sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitzuteilen, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben. Das verlangt keine Darlegung aller Einzelheiten, die für eine vollständige Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Verwaltungsakts notwendig wären, sondern lediglich die Angabe der tragenden Gründe, von denen die erlassende Behörde bei ihrer Entscheidung ausgegangen ist, in tatsächlicher Hinsicht also der von der Behörde ermittelte als gegeben angenommene Sachverhalt (vgl. OVG Münster, Urteil vom 4. Mai 2015 - 19 A 2097/14, NJW 2016, 518 Rn. 52). § 39 Abs. 1 VwVfG normiert für Verwaltungsakte lediglich eine formelle Begründungspflicht; aus der Regelung folgt keine Pflicht zur objektiv richtigen Begründung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2019 - 2 B 19/18, NVwZ-RR 2020, 113 Rn. 24). Schließlich ist gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 2 VwVfG eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften unbeachtlich, wenn die erforderliche Begründung nachträglich gegeben wird. Tatsachen, auf die ein Verwaltungsakt noch nicht gestützt wurde, können nachgeschoben werden, wenn die nachgeschobenen Gründe schon zu der Zeit des Erlasses des Verwaltungsakts vorgelegen haben, der Verwaltungsakt durch deren Berücksichtigung oder Änderung nicht in seinem Wesen oder Ausspruch geändert wird und dem Betroffenen die Rechtsverteidigung dadurch nicht unzumutbar erschwert wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 13. November 1981 - 1 C 69/78, juris Rn. 25; BeckOK VwGO/Decker [1.1.2026], § 113 Rn. 24; HK-VerwR/Emmenegger, 5. Aufl., § 113 VwGO Rn. 33).

b) Nach diesen Grundsätzen ist die Angabe des "falschen" Erwerbsinteressenten hier unschädlich. Ob tatsächlich im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen - dem für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrages maßgeblichen Zeitpunkt (vgl.

BGH, Beschluss vom 8. Mai 2020 - BLw 2/18, juris Rn. 19; Beschluss vom 29. April 2022 - BLw 5/20, BGHZ 233, 239 Rn. 59 mwN) - ein aufstockungsbedürftiger und erwerbsinteressierter Landwirt vorhanden war, ist eine Frage der materiellen Richtigkeit des Verwaltungsaktes. Im Übrigen hat die Genehmigungsbehörde zulässigerweise im Verfahren klargestellt, dass - wie aus dem Verwaltungsvorgang auch ersichtlich (dort Bl. 24) - die Siedlungsbehörde das Vorkaufsrecht nicht zu Gunsten der Gesellschaft, sondern einer ihrer Gesellschafter ausgeübt hat. Der offensichtlich auf einem Versehen beruhende formelle Begründungsmangel ist hierdurch geheilt worden. Schließlich ist auch nicht zu erkennen, dass durch dieses Versehen das "Wesen" des Verwaltungsaktes geändert oder die Rechtsschutzmöglichkeiten der Beteiligten zu 1 bis 3 unzumutbar erschwert worden wären. Denn für die Beurteilung des dringenden Aufstockungsbedürfnisses des Erwerbsinteressierten bleiben - wie unten näher ausgeführt - die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft maßgeblich.

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

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. Senat, Beschluss vom 14. Juni 2021 - 7 W 19/21 (L), juris Rn. 75;

BGH, Beschluss vom 8. Mai 2020 - BLW 2/18, juris Rn. 6; Beschluss vom 29. April 2022 - BLW 5/20, juris Rn. 39 mwN). Diese Voraussetzung für eine Versagung der Genehmigung ist von dem Gericht auch in den Fällen zu prüfen, in denen das Volllandwirtin grundsätzlich gleichgestellte Siedlungsunternehmen das gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt hat (BGH, Beschluss vom 26. November 2010 - BLW 14/09, juris Rn. 14). Maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrages sind grundsätzlich die tatsächlichen Umstände in dem durch § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen (vgl. BGH, Beschluss vom 8. Mai 2020 - BLW 2/18, juris Rn. 19; Beschluss vom 29. April 2022 - BLW 5/20, BGHZ 233, 239 Rn. 59 mwN).

Gemessen an diesem Maßstab liegt der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden vor. Die Beteiligten zu 1 und 2 waren in dem maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts Nichtlandwirte und mit dem Erwerbsinteressenten L. stand ein dringend aufstockungsbedürftiger Landwirt zur Verfügung.

a) Die Beteiligten zu 1 und 2 waren bei Ausübung des Vorkaufsrechts am 22. Februar 2024 Nichtlandwirte.

aa) Nach § 1 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte (ALG) ist Landwirt, wer als Unternehmer ein auf Bodenbewirtschaftung beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft betreibt, das die Mindestgröße (§ 1 Abs. 5 ALG) erreicht. 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. Senat, Beschluss vom 1. September 2025 - 7 W 15/25 (L), juris Rn. 30; 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 14. September 2023 - 7 W 22/22 (L), juris Rn. 40 mwN).

bb) 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. Senat, Beschluss vom 1. September 2025 - 7 W 15/25 (L), juris Rn. 31;

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 24. Oktober 2016 - 7 W 8/16 (L), juris Rn. 23 ff. sowie vom 14. September 2023 - 7 W 22/22 (L), juris Rn. 53; BGH, Beschluss vom 28. April 2006 - BLW 32/05, juris Rn. 25). Das gilt insbesondere dann, wenn der Erwerber - wie hier die Beteiligten zu 1 und 2 - bisher keinen landwirtschaftlichen Beruf ausgeübt hat (vgl. Senat, Beschluss vom 1. September 2025 - 7 W 15/25 (L), juris Rn. 38; BGH, Beschluss vom 28. April 2006 - BLW 32/05, juris Rn. 25).

cc) Hieran gemessen waren die Beteiligten zu 1 und 2 Nichtlandwirte und einem (Neben)Erwerbslandwirt auch nicht gleichzustellen.

(1) Das von dem Beteiligten zu 1 angemeldete Unternehmen erreicht mit 1,13 ha nicht die nach dem - hier noch maßgeblichen - Mindestgrößenbeschluss der landwirtschaftlichen Alterskasse vom 20. November 2013 festgelegte Mindestgröße von 8 ha für Landwirtschaft einschließlich Grünland ohne Haus-/Hofflächen und Hausgarten. Die Mindestgröße wird auch unter Berücksichtigung der zu erwerbenden Flächen von 2,2989 ha Grünland- und Ackerfläche mit insgesamt 3,4289 ha nicht überschritten.

(2) Dessen ungeachtet verfügten die Beteiligten zu 1 und 2 bei Ausübung des Vorkaufsrechts über kein tragfähiges Konzept für die weitere Entwicklung des Betriebs.

Insoweit haben die Beteiligten zu 1 und 2 vorgetragen, dass sie ihre vorherigen - landwirtschaftsfremden - Berufe nicht mehr aufnehmen werden. Sie planten einen leistungsfähigen Landwirtschaftsbetrieb: Auf den landwirtschaftlichen Flächen solle eine Nutztierzucht, insbesondere eine Schafzucht erfolgen, sowie Hühner, Ziegen, Enten und Pferde gehalten werden. Geplant sei eine

Weidehaltung der Tiere auf dem zu erwerbenden Ackergrundstück sowie Gemüsezuucht zur Selbstversorgung und zum Verkauf über einen eigenen Hofladen und Wochenmärkte.

Das reicht über unklare Absichtserklärungen nicht hinaus. Weder ist dem Vortrag eine irgendwie geartete zeitliche Planung zu entnehmen noch gibt es eine Darstellung, wann wer welche Schritte in die Wege leiten sollte, welche Mittel über welchen Zeitraum aufzuwenden sein würden und wie diese beschafft werden sollten.

(3) Schließlich ist nicht ersichtlich, dass der angedachte Betrieb leistungsfähig sein könnte. Von einem leistungsfähigen und damit aufstockungswürdigen Nebenerwerbslandwirt kann ausgegangen werden, wenn der Betrieb nennenswerte Gewinne abwirft und - wirtschaftlich betrachtet - eine angemessene Entlohnung der eingesetzten Arbeitskraft (Produktionsfaktoren) erfolgt (vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Rn. 2077, 2087). Von einer angemessenen Entlohnung ist jedenfalls nicht mehr auszugehen, wenn die Entlohnung der familieneigenen Arbeit die Schwelle einer geringfügigen Beschäftigung - in 2024 von 538 € monatlich, 6.456 € jährlich - unterschreitet (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Juli 2024 - 7 W 42/22 (L), n. v.; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Rn. 2101). Daran fehlt es hier.

Nach dem Vortrag der Beteiligten zu 1 und 2 soll insbesondere Schafzucht in Weidehaltung betrieben werden. Nach den Leitlinien Schafhaltung 2021 der Landwirtschaftskammer Niedersachsen S. 32 f. (file:///C:/Users/j055935/Downloads/Leitlinien_Schafhaltung_2021.pdf) beträgt die Besatzdichte zwischen fünf und 20 Mutterschafen mit Nachzucht pro Hektar, bei mittlerem Ertragsniveau acht bis zehn Mutterschafe und Nachzucht pro Hektar. Unter Heranziehung der gesamten landwirtschaftlichen Fläche von 3,4289 ha bewegt sich die mögliche Herde damit zwischen 27 und 35 Mutterschafen mit Nachzucht.

Nach den Betriebswirtschaftlichen Richtwerten Mutterschafhaltung des Freistaats Thüringen (https://tllr.thueringen.de/fileadmin/TLLLR/Service/Publikationen/BW_Richtwerte/2018_05_31_BWR_Mutterschaf.pdf) betragen die Einnahmen aus Weidetierhaltung 91 € pro Mutterschaf jährlich. Dementsprechend ist mit Erlösen (ohne Berücksichtigung von Kosten) von maximal 3.185 € jährlich zu rechnen. Vergleichbar weist auch der Abschlussbericht Wirtschaftlichkeit der Schafhaltung in Deutschland (https://www.nutztierhaltung.de/fileadmin/Redaktion/Dokumente/5-Schafe/3Stallbau/Abschlussbericht_Wirtschaftlichkeit_Schafhaltung.pdf) darauf hin, dass der jährliche Gewinn pro Mutterschaf unter Einschluss öffentlicher Zuwendungen rund 55 € beträgt, mithin hier einen Gewinn von maximal 1.925 € jährlich erwarten ließe.

b) Bei dem Erwerbsinteressenten L. handelt es sich um einen dringend aufstockungsbedürftigen Landwirt.

aa) Der Erwerbsinteressent L. ist als Landwirt anzusehen. Das folgt allerdings nicht schon daraus, dass die Gesellschaft zwischen ihm und seinem Vater mittlerweile nicht mehr besteht und er den Hof, der ihm demnächst übertragen werden soll, als Pächter allein betreibt, so dass er mittlerweile unzweifelhaft Haupterwerbslandwirt ist. Denn maßgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts. Nach den Angaben des Erwerbsinteressenten als Zeuge vor dem Senat wurde zu der Zeit der Vorkaufsrechtsausübung der Betrieb aber noch in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zwischen ihm und seinem Vater geführt.

Das Erwerbsinteresse des Gesellschafters kann hier dem der Gesellschaft jedoch gleichgestellt werden.

(1) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch den Gesellschafter zu dem Zweck, dieses als Sonderbetriebsvermögen (§ 13 Abs. 7 i.V.m. § 15 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 EStG) in eine Personengesellschaft einzubringen, bei wertender Betrachtung dem Erwerb durch die Gesellschaft allerdings nur dann gleichgestellt, wenn die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft in dem Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter rechtlich sichergestellt ist, wozu es regelmäßig der Begründung einer entsprechenden Beitragsverpflichtung im Gesellschaftsvertrag bedarf (vgl.

BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLW 2/14, juris Rn. 21 und 23; Beschluss vom 24. November 2023 - BLW 1/23, juris Rn. 22).

Eine solche Beitragsverpflichtung sieht der zwischen dem Erwerbsinteressenten und seinem Vater geschlossene schriftliche Gesellschaftsvertrag aber nicht vor. Der Erwerbsinteressent war zwar zusammen mit seinem Vater betreibender Gesellschafter der L. GbR und dort mit seiner vollen Arbeitskraft tätig (siehe § 4 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages vom 23. Dezember 2024, eOLG 58 ff.). Grundbesitz hatte bei Abschluss des Gesellschaftsvertrages jedoch allein sein Vater, der diesen nach § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages als Sonderbetriebsvermögen eingebracht hat. Eine Verpflichtung, neu erworbenen landwirtschaftlichen Grundbesitz in die Gesellschaft einzubringen, enthält der Gesellschaftsvertrag jedenfalls für den Erwerbsinteressenten nicht.

(2) Eine Erhöhung der Beitragspflichten - wie hier die Verpflichtung zur Einbringung neu erworbener Grundstücke - bedarf einer Änderung des Gesellschaftsvertrages (vgl.

BGH, Urteil vom 5. November 2007 - II ZR 230/06, juris Rn. 17). Ob sich den Angaben des Zeugen, dass in dem Familienbetrieb Gesellschafterbesprechungen auch einfach mal am Frühstückstisch stattfänden und völlig klar gewesen sei, dass auch die von ihm zu erwerbenden Grundstücke als Sonderbetriebsvermögen in die Gesellschaft eingebracht werden sollten und vom Betrieb mit bewirtschaftet worden wären, eine formlose Änderung des Gesellschaftsvertrages unter gleichzeitiger Abbedingung des

Schriftformerfordernisses aus § 19 Abs. 1 des Vertrages entnehmen lässt, kann indes offenbleiben.

Denn nach Ansicht des Senats genügt in dem hier zu entscheidenden Fall, dass der bisherige Hofinhaber zusammen mit dem designierten Hofnachfolger in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zum gemeinsamen Betrieb der zu dem Hof gehörenden landwirtschaftlichen Flächen verbunden war und dass die Zuordnung der Fläche zu dem verpachteten Betrieb ernsthaft beabsichtigt ist.

(a) Das entspricht den Anforderungen, die der Bundesgerichtshof für den Fall stellt, dass ein Erwerbsinteressent, der ein an einen Nichtlandwirt veräußertes landwirtschaftliches Grundstück zum Zwecke der Verpachtung erwerben will, seinen landwirtschaftlichen Betrieb an eine Person, die mit ihm familiär verbunden ist, verpachtet hat und die Hof- bzw. Betriebsnachfolge durch den Pächter sowie die Zuordnung der Fläche zu dem verpachteten Betrieb ernsthaft beabsichtigt ist (vgl.

BGH, Beschluss vom 24. November 2023 - BLw 1/23, juris Rn. 15). Dieser Rechtsprechung liegt maßgeblich die Erwägung zu Grunde, dass die Sicherung der Grundlage des Familienbetriebs auch in der Zukunft durch den beabsichtigten Flächenerwerb keine ungesunde Bodenverteilung darstellt, sondern gerade dem Zweck des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG dient, und daher gegenüber einer Veräußerung an einen Nichtlandwirt vorzugswürdig ist (vgl. BGH, Beschluss vom 24. November 2023 - BLw 1/23, juris Rn. 18). Eine solche Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen könne allerdings nur bei Vorliegen von Voraussetzungen bejaht werden, die sicherstellen, dass der Gesetzeszweck des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht umgangen wird. Zugleich dürften jedoch keine unerfüllbaren, der Lebenswirklichkeit widersprechende Anforderungen aufgestellt werden, die dazu führten, dass die Ausnahme leerliefe. Denn auch dann wäre dem Gesetzeszweck, die Grundlage landwirtschaftlicher Familienbetriebe auch in der Zukunft zu sichern, nicht gedient (vgl. BGH, Beschluss vom 24. November 2023 - BLw 1/23, juris Rn. 19). Innerfamiliäre Absprachen - insbesondere im landwirtschaftlichen Bereich - würden häufig nicht schriftlich niedergelegt (vgl. BGH, Beschluss vom 24. November 2023 - BLw 1/23, juris Rn. 23). Unter Berücksichtigung beider Aspekte stehe ein Erwerbsinteressent, der ein landwirtschaftliches Grundstück zum Zwecke der Verpachtung erwerben will, einem Landwirt jedenfalls dann gleich, wenn er seinen landwirtschaftlichen Betrieb an eine Person, die mit ihm familiär verbunden ist, verpachtet hat und die Hof- bzw. Betriebsnachfolge durch den Pächter sowie die Zuordnung der Fläche zu dem verpachteten Betrieb ernsthaft beabsichtigt ist (vgl. BGH, Beschluss vom 24. November 2023 - BLw 1/23, juris Rn. 19).

(b) Diese Überlegungen treffen nach der Ansicht des Senats auch auf den hier zu entscheidenden Fall zu, der dadurch gekennzeichnet ist, dass zu der Zeit der Ausübung des Vorkaufrechts der bisherige Hofinhaber zusammen mit dem designierten Hofnachfolger in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zum gemeinsamen Betrieb der zu dem Hof gehörenden landwirtschaftlichen Flächen verbunden war. Die Erkenntnis, dass innerfamiliäre Absprachen häufig nicht schriftlich niedergelegt werden, wird durch die Aussage des Erwerbsinteressenten, wonach Gesellschafterbesprechungen auch einfach mal am Frühstückstisch stattfinden, eindrücklich bestätigt. Ebenfalls steht nicht die Gewinnerzielung durch Flächenerwerb im Vordergrund, sondern die Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs.

Dass eine Einbringung der Flächen in die Gesellschaft im Falle des Erwerbs ernsthaft beabsichtigt war, steht zur Überzeugung des Senats aufgrund der stimmigen Angaben des glaubwürdigen Zeugen im Termin fest und begründet insbesondere mit Blick auf die ausgesprochen günstige Lage der zu erwerbenden Fläche in unmittelbarer Nähe zum Hofgrundstück keinen Zweifel. Bereits im Rahmen der von dem Verkäufer entfalteten Verkaufsbemühungen erschien der Erwerbsinteressent mit seinem Vater und seiner Ehefrau (vgl. eOLG 50 sowie die Vermerke eOLG 54 f.). Dies bestätigt die weitere Bekundung des Zeugen, wonach die Familie gemeinsam wirtschaftete und gemeinsam entschied. Ebenfalls ist der Senat davon überzeugt, dass bereits zu der Zeit der Ausübung des Vorkaufrechts die Hofnachfolge auf den Erwerbsinteressenten beabsichtigt war, was durch die nunmehr kurz bevorstehende Beurkundung des Hofübergabevertrages, die nach den Angaben des Zeugen voraussichtlich im Mai 2026 stattfinden soll, bestätigt wird.

bb) Es besteht auch ein dringendes Aufstockungsbedürfnis.

(1) 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 (vgl.

BGH, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 1/15, juris Rn. 15; Beschluss vom 24. November 2023 - BLw 1/23, juris Rn. 29).

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). 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 (Senat, Beschluss vom 14. September 2023 - 7 W 22/22 (L), juris Rn. 67).

Das Erfordernis der Dringlichkeit ist nicht in erster Linie zeitlich orientiert. Es geht nicht darum, dass der erstrebte Erwerb des Landwirts eilig sein müsse, dass er keinen Zeitaufschub dulde. Vielmehr ist der Begriff "dringend" im Hinblick auf die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts für die Agrarstruktur zu sehen. Das bedeutet, dass der Zuerwerb für den Betrieb des Landwirts dringlich vor allem im Sinne einer gesteigerten Notwendigkeit sein muss. Das schließt zeitliche Erwägungen zwar nicht aus, lässt aber Raum für die Überlegung der Zukunftsorientiertheit, also einer mittelbis langfristigen Perspektive des Betriebes (vgl.

BGH, Beschluss vom 26. April 2002 - BLW 2/02, juris Rn. 9).

(2) Gemessen hieran besteht ein dringendes Aufstockungsbedürfnis. Zwar beträgt der Eigenlandanteil rund 55% (75 ha von 137 ha). Neben dem Flächenbedarf zur Futtererzeugung für den mittlerweile stark vergrößerten Betrieb folgt ein dringendes Aufstockungsbedürfnis hier jedoch insbesondere aus der unmittelbaren Nähe der zur erwerbenden Fläche zu dem Hof, was eine besonders effiziente Bewirtschaftung erlaubt. Zudem betragen die Restlaufzeiten für rund 40 ha Pachtfläche weniger als fünf Jahre, was deshalb von Bedeutung ist, weil nach den Angaben des Landkreises in dieser Gegend eine hohe Flächenkonkurrenz herrscht.

(3) Diesem Aufstockungsbedürfnis steht nicht entgegen, dass der Erwerbsinteressent ein ihm zuvor von dem Verkäufer unterbreitetes Angebot zum Erwerb des Grundstücks abgelehnt hätte. Hat der von dem Siedlungsunternehmen benannte Landwirt ein ihm zuvor von dem Verkäufer unterbreitetes Angebot zum Erwerb des Grundstücks abgelehnt, kann dieses Verhalten zwar dahin zu würdigen sein, dass ein Erwerbsinteresse tatsächlich nicht besteht und zu der Begründung der Ausübung des Vorkaufsrechts nur vorgeschoben worden ist (

BGH, Beschluss vom 24. November 2006 - BLW 11/06, juris Rn. 27). Das ist hier jedoch nicht der Fall.

Wie aus dem Grundbuchauszug ersichtlich, ist der Beteiligte zu 3 aufgrund des Erbscheins des Amtsgerichts Geestland vom 9. November 2022 am 1. Dezember 2022 in das Grundbuch eingetragen worden. Nach dem Aktenvermerk des eingeschalteten Maklers (eOLG 54) bekundete die Ehefrau des Erwerbsinteressenten am 19. Dezember 2022 Interesse an dem gesamten Betrieb; am 21. Dezember 2022 fand eine Besichtigung statt (eOLG 55). Hierzu bekundete der Zeuge L., dass der geforderte Preis von 525.000 € mit Blick auf die Flächen aus seiner Sicht nicht gerechtfertigt gewesen wäre, weshalb sie ein eigenes, niedrigeres Angebot abgegeben hätten. Ebenfalls bestätigte der Zeuge ein weiteres Gespräch zwischen dem Makler und seiner Frau im August 2023, bei dem aus seiner Sicht gleichfalls der geforderte Preis für die Art der angebotenen Fläche nicht gerechtfertigt gewesen sei.

Diese Vorgänge lassen ein selbstwidersprüchliches Verhalten des Erwerbsinteressenten nicht erkennen. Die hier streitgegenständlichen Flächen sind ihm lediglich im Rahmen des gesamten Betriebs angeboten worden, für den er den geforderten Preis auch nach Einschätzung der ehrenamtlichen Richter nachvollziehbar als zu hoch angesehen hat. Das steht ohne Weiteres damit im Einklang, dass sich für den aufgerufenen Preis von 525.000 € auch im Übrigen keine Erwerber gefunden haben, sondern die Grundstücke schließlich in Teilflächen abverkauft wurden. Der Erwerbsinteressent ist auch nicht für mehr als ein Jahr schlicht untätig geblieben; vielmehr fand - wie ausgeführt - noch im August 2023 wegen anderer Flächen ein Gespräch zwischen dem Makler und der Ehefrau des Erwerbsinteressenten statt. Dass er dem Erwerbsinteressenten die streitgegenständlichen Flächen zum Verkauf (über den Makler) angeboten hätte, macht auch der Beteiligte zu 3 nicht geltend.

cc) Schließlich ist der Senat davon überzeugt, dass der Erwerbsinteressent auch finanziell in der Lage war, die Kaufsumme zu der Zeit der Ausübung des Vorkaufsrechts aufzubringen. Er hat für den Senat nachvollziehbar geschildert, dass seinerzeit die Finanzierung über die GbR gelaufen wäre, die zwar eine Summe von 300.000 € - der von ihm genannte Angebotspreis für den gesamten Hof - über Kredit hätte finanzieren müssen, der Kaufpreis von knapp über 50.000 € für die streitgegenständlichen Teilflächen aber unproblematisch aus dem Betrieb hätte finanziert werden können.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG.

Der Senat lässt die Rechtsbeschwerde nach § 70 Abs. 2 FamFG wegen der Abweichung von den in

BGH, Beschluss vom 28. November 2014 - BLW 2/14, juris Rn. 21 und 23 aufgestellten Grundsätzen zu.

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.