
Datum: 08.12.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat – Senat für Landwirtschaftssachen –
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 10 W 57/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:1208.10W57.16.00

Vorinstanz: Amtsgericht Schwelm, 90 Lw 45/14
Schlagworte: Verlängerung der Entscheidungsfrist durch die
Genehmigungsbehörde, Siedlungsunternehmen nach RSG,
Versagung der Genehmigung

Normen: GrdstVG §§ 6, 9 Abs. 1, 12; RSG §§ 1, 4 Abs. 1

Leitsätze:

1. Für die wirksame Verlängerung der Entscheidungsfrist gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG reicht es aus, wenn die Genehmigungsbehörde nach Abschluss ihrer Prüfung subjektiv annimmt, wegen eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß § 12 GrdstVG zur Vorlage an die Siedlungsbehörde verpflichtet zu sein, und rechtzeitig einen hierauf gestützten Zwischenbescheid erlässt. Das objektive Bestehen eines Vorkaufsrechts ist nicht erforderlich, insbesondere müssen noch nicht Ermittlungen zur Zahlungsfähigkeit des erwerbswilligen Landwirts angestellt worden sein. Entscheidend ist, dasss keine Anhaltspunkte für ein willkürliches oder mißbräuchliches Vorgehen der Genehmigungsbehörde bei Erlass des Zwischenbescheides festgestellt werden können.

2. Voraussetzungen für ein anerkanntes gemeinnütziges Siedlungsunternehmen i.S.d. § 1 RSG.

3. Ein Nichtlandwirt kann nur dann einem erwerbswilligen und aufstockungsbedürftigen Landwirt gleichgestellt werden, wenn er im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen

mindestens zur Führung einer Nebenerwerbslandwirtschaft nachweisen kann.

Tenor:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – T vom 22.05.2015 (90 Lw 45/ 14) wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1) und 2) tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 36.629,60 € festgesetzt.

Gründe:

1

I.

2

Die Beteiligten streiten um die Genehmigung eines Kaufvertrags über landwirtschaftliche Grundstücke sowie um die Wirksamkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 4 Reichssiedlungsgesetz (RSG).

3

Mit notariellem Kaufvertrag vom 02.06.2014 (UR-Nr. ####/2014 des Notars W in M1, Bl. 30 ff. d.A.) verkaufte der Beteiligte zu 4) den Beteiligten zu 1) und 2) Grundstückflächen von insgesamt 2,6164 ha, darunter 2,5277 ha landwirtschaftliche Flächen, für einen Kaufpreis von 36.629,60 €.

4

Der Genehmigungsantrag des beurkundenden Notars vom 05.06.2014 ging am 06.06.2014 beim Beteiligten zu 3) als Genehmigungsbehörde ein (Bl. 29 d.A. = Bl. 1 ff. der beigezogenen Akte des Beteiligten zu 3), im folgenden: Beiakte).

5

Unter dem 25.06.2014 erließ der Beteiligte zu 3) gegenüber dem Notar und den Beteiligten zu 1), 2) und 4) Anhörungs- und Zwischenbescheide, mit denen er die Prüfungsfrist nach § 6 Abs. 1 GrdstVG auf 3 Monate verlängerte. Als Begründung wurde angegeben, es sei eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 12 GrdstVG herbeizuführen (Bl. 61 ff. d.A. = Bl. 28 ff. der Beiakte). Die Bescheide sind den Adressaten zwischen dem 27. und dem 30.06.2014 zugestellt worden (Bl. 32 ff. der Beiakte).

6

Mit Schreiben vom 27.06.2014 (Bl. 40 d.A.) legte der Beteiligte zu 3) den Kaufvertrag unter Hinweis auf den ortsansässigen Landwirt K als Kaufinteressenten unmittelbar der Beteiligten zu 5) als Siedlungsunternehmen „zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 12 RSG“ vor.

7

Mit Schreiben vom 02.07.2014 (Bl. 40 ff. der Beiakte) legte der Beteiligte zu 1) dem Beteiligten zu 3) dar, dass die Fläche von den Beteiligten zu 1) und 2) nach einem „B a“-Konzept als Pilotprojekt bearbeitet und als Sacheinlage in die Gründung einer AG zur gesunden Lebensmittelproduktion eingebracht werden sollte.

8

Mit Schreiben vom 06.08.2014 (Bl. 70 ff. d.A. = Bl. 45 ff. der Beiakte) legte der Beteiligte zu 3) erneut der Beteiligten zu 5) sowie nunmehr auch der Bezirksregierung B als Siedlungsbehörde den Kaufvertrag zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vor. Mit Schreiben vom 20.08.2014 (Bl. 74 f. d.A. = Bl. 49 f. der Beiakte) erklärte die Bezirksregierung gegenüber der Beteiligten zu 5), dass ein Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vorläge und sie aus siedlungsbehördlicher Sicht die Ausübung des Vorkaufsrechts empfehle.	9
Am 27.08.2014 übersandte die Beteiligte zu 5) dem Beteiligten zu 3) ein Faxschreiben (Bl. 76 d.A. = Bl. 54 der Beiakte), adressiert an den Geschäftsführer der „Kreisstelle N“, in welchem sie mitteilte, das Vorkaufsrecht nach dem RSG zugunsten des Landwirts K ausgeübt zu haben. Die Zustimmung der Bezirksregierung liege vor. Dem Schreiben war eine Erklärung des Herrn K vom 25.08.2014 beigelegt, wonach dieser die Beteiligte zu 5) mit der Ausübung des Vorkaufsrechts beauftragt hatte (Bl. 77 d.A.).	10
Das gleiche Schreiben sandte die Beteiligte zu 5) am 27.08.2014 als E-Mail-Anhang an die Bezirksregierung, welche die E-Mail am 28.08.2014 an den Beteiligten zu 3) weiterleitete (Bl. 127 ff.d.A. = Bl. 57 ff. der Beiakte).	11
Mit Bescheid vom 02.09.2014 (Bl. 16 ff., 88 ff. d.A. = Bl. 62 ff. der Beiakte) teilte der Beteiligte zu 3) den Beteiligten zu 1), 2) und 4) mit, dass die Beteiligte zu 5) ihr siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht ausgeübt habe und in den Kaufvertrag eingetreten sei. Der Bescheid wurde dem Notar und den genannten Beteiligten jeweils am 04.09.2014 zugestellt.	12
Dagegen haben sich die Beteiligten zu 1) und 2) mit ihrem beim Amtsgericht am 10.09.2014 eingegangenen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gewandt.	13
Sie haben vorgetragen:	14
Das Vorkaufsrecht sei nicht ordnungsgemäß innerhalb der Fristen nach § 6 Abs. 2, Abs. 1 GrdstVG ausgeübt worden. Die erforderliche Erklärung des Siedlungsunternehmens gegenüber der Siedlungsbehörde liege nicht vor, auch keine ordnungsgemäße Weiterleitung durch die Siedlungsbehörde an die Genehmigungsbehörde. Die Weiterleitung eines E-Mail-Anhangs sei nicht ausreichend.	15
Zudem sei fraglich, ob die Beteiligte zu 5) überhaupt Siedlungsunternehmen im Sinne von § 1 RSG sei.	16
Zur beabsichtigten Nutzung haben die Beteiligten zu 1) und 2), die unstreitig Nichtlandwirte sind, vorgetragen, sie würden das Konzept „B a“ nicht weiterverfolgen. Beabsichtigt sei nunmehr eine Nutzung als Kurzumtriebsplantage zur Energieholzgewinnung.	17
Die Beteiligten zu 1) und 2) haben beantragt,	18
festzustellen, dass die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung des notariellen Kaufvertrags vom 02.06.2014 (UR-Nr. ####/2014 des Notars W) als erteilt gilt,	19
hilfsweise	20
die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 5) aufzuheben und	21
die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung für den Kaufvertrag zu erteilen.	22

Der Beteiligte zu 3) hat beantragt,	23
die Anträge zurückzuweisen.	24
Er hat geltend gemacht,	25
dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ordnungsgemäß und zu Recht ausgeübt worden sei. Hinsichtlich des Kaufs der Flächen durch die Beteiligten zu 1) und 2) habe ein Grund zur Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vorgelegen, da das Grundstück für den aufstockungswürdigen und -bedürftigen Betrieb des Landwirts K erworben werden sollte. Die Beteiligten zu 1) und 2) seien dagegen nicht wie Landwirte zu behandeln, da ihre Betriebskonzepte, sowohl das ursprüngliche Konzept „B a“ als auch das neue Konzept der Kurzumtriebsplantage, nicht hinreichend konkret und tragfähig seien.	26
Mit dem angefochtenen Beschluss vom 22.05.2015 (Bl. 198 ff. d.A.) hat das Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht – T den Antrag zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Anträge seien unbegründet, da die Beteiligte zu 5) als Siedlungsunternehmen ihr Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt habe.	27
Das Vorkaufsrecht sei innerhalb der 3-Monats-Frist des § 6 Abs. 1 GrdstVG wirksam ausgeübt worden. Die Siedlungsbehörde sei durch den E-Mail-Verkehr ausreichend an der Ausübung beteiligt worden. Die Stellung der Beteiligten zu 5) als Siedlungsbehörde ergebe sich aus deren Gesellschaftszweck. Eine Gemeinnützigkeit im Sinne des Steuerrechts sei nicht erforderlich.	28
Die Beteiligte zu 5) habe nach §§ 1, 4 RSG ein gesetzlichen Vorkaufsrecht gehabt. Der Kaufvertrag sei nach §§ 1, 2 GrdstVG, § 1 AGGrdstVG NRW genehmigungsbedürftig gewesen. Die Genehmigung wäre nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen gewesen, da den Beteiligten zu 1) und 2) als Nichtlandwirten ein ortsansässiger Landwirt mit ernsthaftem Interesse an den Flächen gegenübergestanden habe. Dabei falle die Abwägung der Interessen zugunsten des Landwirts aus. Ihr im Genehmigungsverfahren vorgetragenes B-Konzept würden die Beteiligten zu 1) und 2) selbst nicht weiterverfolgen. Ob sie im gerichtlichen Verfahren in Gestalt des Plantagenkonzepts ein neues Konzept nachschieben könnten, könne offenbleiben, da das Gericht nicht davon überzeugt sei, dass die Beteiligten zu 1) und 2) mit ihrem Plantagenkonzept die Fläche selbst bewirtschaften könnten.	29
Der Beschluss ist in der mündlichen Verhandlung vom 22.05.2015 verkündet worden (Bl. 164 R, 168 d.A.). Den Beteiligten zu 1) und 2) ist am 10.09.2015 das Sitzungsprotokoll samt abgekürztem Beschluss ohne Gründe zugestellt worden (Bl. 196 d.A.). Dagegen haben sie am 23.09.2015 (Bl. 196a d.A.) Beschwerde eingelegt. Nachdem ihnen am 13.10.2015 (Bl. 219 d.A.) der vollständige Beschluss mit Gründen zugestellt worden ist, haben sie am 26.10.2015 (Bl. 222 d.A.) nochmals Beschwerde eingelegt.	30
Zur Begründung haben sie unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags vortragen:	31
Die Frist gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG sei nicht wirksam auf 3 Monate verlängert worden. Der Zwischenbescheid über die Verlängerung sei nur wirksam, wenn dem Beteiligten zu 3) bereits bekannt gewesen wäre, dass ein aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden gewesen sei, der zum Erwerb bereit und in der Lage gewesen sei. Das sei nicht der Fall. Aus den vorgelegten Verwaltungsakten sei nicht ersichtlich, dass bei Erlass des Zwischenbescheids bereits ein erwerbswilliger Landwirt vorhanden gewesen sei. Dem	32

Beteiligten zu 3) hätte auch bereits bekannt sein müssen, dass der Landwirt auf die Fläche angewiesen sei. Es sei auch nicht dokumentiert oder nachgewiesen, dass der Landwirt bereit und in der Lage gewesen sei, den Kaufpreis zu zahlen.	
Die Verwaltungsakte des Beteiligten zu 3) sei kein tauglicher Nachweis. Die Vermerke Bl. 13 bis 16 dieser Akte seien darin – was unstreitig ist – bei erstmaliger Akteneinsicht nicht vorhanden gewesen.	33
Es sei weiterhin nicht ersichtlich, dass die Beteiligte zu 5) Siedlungsunternehmen nach dem RSG sei, insbesondere sei sie nicht gemeinnützig.	34
Das Vorkaufsrecht sei auch nicht gegenüber der zuständigen Stelle ausgeübt worden.	35
Die Beteiligten zu 1) und 2) beantragen,	36
den angefochtenen Beschluss abzuändern und nach Maßgabe ihrer erstinstanzlichen Anträge zu entscheiden.	37
Der Beteiligte zu 3) beantragt,	38
die Beschwerde zurückzuweisen.	39
Er verteidigt unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags den angefochtenen Beschluss und trägt vor,	40
bei der Fristverlängerung durch den Zwischenbescheid vom 25.06.2014 habe bereits festgestanden, dass der Landwirt K gewillt und in der Lage gewesen sei, die Fläche zu erwerben. Hierzu habe es am 23.06.2014 ein Telefonat des Ortslandwirts G mit der Referendarin Dr. L gegeben, woraufhin diese am 24.06.2014 mit dem Landwirt K gesprochen habe (s. die Vermerke Bl. 13 ff. der Beiakte). Vor der Versendung des Zwischenbescheids habe auch der Geschäftsführer der Kreisstelle selbst mit Herrn K telefoniert.	41
Auch die Beteiligte zu 5) verteidigt den angefochtenen Beschluss.	42
Gemäß Beschluss vom 17.02.2016 (Bl. 234 ff. d.A.) hat das Amtsgericht der Beschwerde nicht abgeholfen, sondern die Sache dem Senat als Beschwerdegericht vorgelegt.	43
Der Senat hat im Termin vom 08.12.2016 die Beteiligten angehört. Wegen des Ergebnisses der Anhörung wird auf das Protokoll des Senatstermins und den Berichterstattevermerk zu diesem Termin Bezug genommen.	44
Die Akten des Beteiligten zu 3) zu dem streitgegenständlichen Genehmigungsvorgang sind zu Informations- und Beweis Zwecken beigezogen worden.	45
Ergänzend wird die Schriftsätze der Beteiligten und den übrigen Akteninhalt Bezug genommen.	46
II.	47
Die zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) hat in der Sache keinen Erfolg.	48
1. Die nach §§ 10 RSG, 22 GrdstVG, 58 FamFG statthafte Beschwerde ist nach §§ 63 f. FamFG form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Beteiligten zu 1) und 2) haben binnen 2 Wochen jeweils nach Zugang des abgekürzten schriftlichen Beschluss und	49

des begründeten schriftlichen Beschlusses und – mit der ersten Beschwerde – binnen 5 Monaten nach der ursprünglichen mündlichen Bekanntgabe des Beschlusses Beschwerde eingelegt.

2. Die Beschwerde ist jedoch unbegründet. 50

a) Der angefochtene Beschluss ist nicht aufgrund von Verfahrensmängeln nach § 69 Abs. 1 S. 2 oder 3 FamFG aufzuheben. 51

Er ist keine Nichtentscheidung, aufgrund derer eine Zurückweisung nach § 69 Abs. 1 S. 2 FamFG zu erfolgen hätte. 52

Ob der angefochtene Beschluss unter wesentlichen Verfahrensmängeln im Sinne von § 69 Abs. 1 S. 3 FamFG leidet, kann offenbleiben, da keine Zurückverweisung beantragt ist. Der von den Beschwerdeführern gerügte Umstand, dass ihnen nach der mündlichen Verkündung der Beschlussformel in der Sitzung vom 22.05.2015 (s. das Protokoll Bl. 164 R) zunächst nur die Beschlussformel ohne Gründe und sodann nochmals der Beschluss in vollständiger Form samt Gründen zugestellt wurde, führt im übrigen nicht zu einem Aufhebungsgrund. Selbst bei vollständig fehlender Begründung hätte das Amtsgericht den Verstoß gegen § 38 Abs. 3 FamFG durch Nachholen der Gründe in der Nichtabhilfeentscheidung heilen können. Hier ist der Beschluss aber jedenfalls vor der Nichtabhilfeentscheidung begründet worden. 53

b) Die Beschwerde ist im Hauptantrag unbegründet. Der streitgegenständliche Kaufvertrag gilt nicht nach § 6 Abs. 2 GrdstVG wegen Fristüberschreitung als genehmigt. 54

aa) Der Kaufvertrag ist nach §§ 1, 2 GrdstVG, § 1 AGGdstVG NRW genehmigungspflichtig, da durch ihn u.a. ein landwirtschaftliches Grundstück von ca. 2,5 ha verkauft wird. Dadurch ist der Vertrag ungeachtet des Umstandes, dass zugleich in geringem Umfang Freiflächen mitverkauft werden, als Ganzes genehmigungspflichtig (vgl. BGHZ 203, 297 Rn. 6). 55

bb) Die erforderliche Genehmigung gilt nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt, falls nicht binnen der in § 6 Abs. 1 GrdstVG genannten Frist die Genehmigungsbehörde eine Entscheidung zustellt. Diese Genehmigungsfiktion tritt hier nicht ein, da der Beteiligte zu 3) als nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 ZustVOAgrar NRW zuständige Genehmigungsbehörde innerhalb der Frist über den Genehmigungsantrag entschieden hat. 56

Der Genehmigungsantrag ist am 06.06.2014 beim Beteiligten zu 3) eingegangen. Die Entscheidung, d.h. die Mitteilung des Beteiligten zu 3) vom 02.09.2014, ist dem beurkundenden Notar am 04.09.2014 zugestellt worden (Bl. 81 d.A.). 57

(1) Nach § 6 Abs. 1 S. 1 GrdstVG muss die Entscheidung über die Genehmigung grundsätzlich binnen eines Monats nach Antragseingang getroffen werden. Diese Monatsfrist war am 04.09.2014 zwar bereits abgelaufen. Die Entscheidung des Beteiligten zu 3) war aber noch fristgerecht, da die Entscheidungsfrist nach § 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG wirksam auf drei Monate verlängert worden ist. 58

Für eine solche Verlängerung auf drei Monate setzt § 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG voraus, dass die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen hat und deswegen vor Ablauf der Monatsfrist einen Zwischenbescheid erteilt. Dabei reicht es aus, wenn die Genehmigungsbehörde nach Abschluss ihrer Prüfung annimmt, wegen eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß § 12 GrdstVG zur Vorlage an die Siedlungsbehörde verpflichtet zu sein, und rechtzeitig einen 59

hierauf gestützten Zwischenbescheid erlässt. Das objektive Bestehen eines Vorkaufsrechtes ist für die Fristverlängerung nicht erforderlich. Die Genehmigungsbehörde darf den auf die Dreimonatsfrist gerichteten Zwischenbescheid aber nicht zur Vorsicht oder auf Vorrat bereits dann erlassen, wenn ihr ein Vorkaufsrecht bloß möglich erscheint, sondern erst, wenn sie nach rechtlicher Prüfung von dessen Bestehen überzeugt ist (BGHZ 203, 297; OLG Oldenburg AUR 2015, 382). Das setzt nach Auffassung des OLG Oldenburg (a.a.O.) insbesondere voraus, dass die Genehmigungsbehörde geprüft und festgestellt hat, dass ein konkreter erwerbswilliger Landwirt vorhanden ist.

Diese Anforderungen waren bei Erlass des Anhörungs- und Zwischenbescheid des Beteiligten zu 3) vom 25.06.2014 (Bl. 61 d.A.) erfüllt. Diesen Bescheid hat der Beteiligte zu 3) zu Recht darauf gestützt, dass eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 12 GrdstVG herbeizuführen war. 60

Der Beteiligte zu 3) ist zu diesem Zeitpunkt subjektiv davon ausgegangen, dass die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen ist, und hatte bereits Kenntnis davon, dass der Landwirt K, der die Fläche bereits bewirtschaftete, erklärte hatte, die Flächen erwerben zu wollen. Das ergibt sich zur Überzeugung des Senats aus der persönlichen Anhörung des Geschäftsführers der Kreisstelle Dr. M im Senatstermin vom 08.12.2016 sowie aus der vorgelegten Verfahrensakte des Beteiligten zu 3). 61

Der Beteiligte zu 3) hat dazu vorgetragen, er habe vor Erlass des Zwischenbescheides Kenntnis davon gehabt, dass der Landwirt K bereit gewesen sei, die streitgegenständlichen Flächen zu erwerben. Nach Einschaltung des Ortslandwirtes habe dieser mitgeteilt, dass der Landwirt K die Fläche bereits bewirtschaftete und zum Erwerb willig und bereit sei. Die für den Beteiligten zu 3) tätige Referendarin Dr. L hierüber vor dem 25.06.2014 mit dem Ortslandwirt und mit Herrn K gesprochen, auch über den Kaufpreis und weitere anfallende Kosten. Über die Gespräche habe sie den Vermerk Bl. 229 ff. d.A. (= Bl. 14 ff. der Beiakte) angefertigt. Aus den Gesprächen seien auch die Umstände, aus denen sich das Interesse des Herrn K2 an der Fläche ergebe, bereits bekannt gewesen. Außerdem habe der Geschäftsführer der Kreisstelle persönlich vor Erlass des Zwischenbescheides mit Herrn K gesprochen. 62

Diesen Vortrag hat der Geschäftsführer Dr. M bei seiner Anhörung zur Überzeugung des Senats glaubhaft bestätigt. Anhaltspunkte für Zweifel an der Glaubhaftigkeit der Aussage oder der Glaubwürdigkeit des Geschäftsführers Dr. M sind für den Senat nicht ersichtlich. Den Beschwerdeführern ist zwar zuzugeben, dass die vorgelegte Verfahrensakte des Beteiligten zu 3) allenfalls eingeschränkte Beweiskraft entfaltet, da die Akte in der vorgelegten Form erst nachträglich zur Vorlage im Beschwerdeverfahren zusammengestellt und foliiert worden ist. Die handschriftlichen Vermerke Bl. 14-16 der Beiakte, die die Gespräche der Referendarin mit dem Ortslandwirt G sowie mit dem erwerbswilligen Landwirt K dokumentieren sollen, lassen keinen Aussteller erkennen und sind im erstinstanzlichen Verfahren nicht vorgelegt worden. Der Geschäftsführer Dr. M hat bei seiner Anhörung aber glaubhaft bestätigt, dass diese Vermerke von der Referendarin über Gespräche mit dem Ortslandwirt und dem Landwirt K angefertigt wurden und bei Erlass des Zwischenbescheides bereits vorgelegen haben. Bestätigt wird dies dadurch, dass der Beteiligte zu 3), wie sich aus seinem Schreiben an die Beteiligte zu 5) vom 27.06.2014 (Bl. 40 d.A.) ergibt, jedenfalls zu diesem nur 2 Tage später liegenden Zeitpunkt Kenntnis vom erwerbswilligen Landwirt hatte. 63

Die festgestellten Umstände reichen als Grundlage für einen wirksamen Zwischenbescheid aus. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist es bei einem Kaufpreis in der vorliegenden Größenordnung für eine wirksame Fristverlängerung nicht erforderlich, 64

Ermittlungen zur Zahlungsfähigkeit des erwerbswilligen Landwirtes anzustellen. Entscheidend ist, dass keine Anhaltspunkte für ein willkürliches oder missbräuchliches Vorgehen des Beteiligten zu 3) bei Erlass des Zwischenbescheides festgestellt werden können (vgl. BGHZ 203, 297 Rn. 19).

(2) Die Mitteilung des Beteiligten zu 3) vom 04.09.2014 über die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist dem Notar, dem Verkäufer und den Antragstellern jeweils vor Ablauf des 06.09.2016 und damit innerhalb der 3-Monatsfrist zugegangen. Damit ist innerhalb der Dreimonatsfrist eine wirksame Entscheidung des Beteiligten zu 3) über den Genehmigungsantrag ergangen und zugestellt worden. 65

Durch die Mitteilung des Beteiligten zu 3) wird die Frist eingehalten, da ihr eine Erklärung eines Siedlungsunternehmens nach dem RSG über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugrundeliegt und diese Ausübung ohne erhebliche Fehler erklärt und dem Beteiligten zu 3) zugeleitet worden ist. 66

(a) Die Beteiligte zu 5) ist ein durch das Land Nordrhein-Westfalen anerkanntes gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne von § 1 RSG. Die Beteiligte zu 5) ist zwar nicht durch eine Rechtsverordnung o.ä. zum Siedlungsunternehmen bestimmt worden. Das ist jedoch nicht erforderlich. Aus § 1 RSG ergibt sich nur, dass die „Bundesstaaten“ bzw. Bundesländer verpflichtet sind, gemeinnützige Siedlungsunternehmen zu gründen, wo 1919 bei Erlass des Reichssiedlungsgesetzes noch keine vorhanden waren. Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 RSG können in Form privatrechtlicher Gesellschaften organisiert sein wie hier die als GmbH & Co. KG organisierte Beteiligte zu 5). Ein bestimmtes Verfahren zur Gründung oder Anerkennung von Siedlungsunternehmen ist nicht vorgeschrieben (vgl. Martinez, in: Düsing/Martinez, Agrarrecht, 2016, § 1 RSG Rn. 4). 67

Diese Anforderungen werden von der Beteiligten zu 5) erfüllt. Sie ist eine 100%ig landeseigene Gesellschaft mit dem satzungsmäßigen Auftrag, Aufgaben zur Verbesserung der Agrarstruktur durch Ausübung von Verkaufsrechten nach dem RSG zu übernehmen (s. Gesellschaftsvertrag Bl. 155 f. der Beiakte). Dadurch ist sie von der Landesregierung in NRW zur gemeinnützigen Siedlungsbehörde für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen bestimmt. Sie wird auch – wie hier – von der zuständigen Siedlungsbehörde zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeschaltet. 68

Die Beteiligte zu 5) führt ihre Siedlungstätigkeit auch gemeinnützig im Sinne des § 1 RSG aus. Dazu ist nicht erforderlich, dass das Unternehmen in allen seinen Tätigkeitsbereichen gemeinnützig im Sinne des § 52 AO handelt. Das zeigt sich beispielsweise auch in der Differenzierung in § 5 KStG zwischen gemeinnützigen Körperschaften gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG und gemeinnützigen Siedlungsunternehmen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 12 KStG (vgl. dazu auch von Twickel, in: Blümich, KStG, 133. Auflage 2016, § 5 Rn. 229 ff.). Erforderlich ist nur, dass die Siedlungstätigkeit im Gemeinwohlinteresse und nicht mit Erwerbsstreben ausgeführt wird (vgl. Martinez, in: Düsing/Martinez, Agrarrecht, 2016, § 1 RSG Rn. 7). Das ist hier der Fall. Der Umstand, dass die Beteiligte zu 5) für ihre Siedlungstätigkeit in Fällen wie dem vorliegenden zur Abgeltung ihres Verwaltungsaufwandes auf Grundlage einer Mischkalkulation eine Besiedlungsgebühr von 5 % des Kaufpreises vereinnahmt, steht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer der Gemeinnützigkeit der Beteiligten zu 5) nicht entgegen. 69

(b) Das Vorkaufsrecht ist auch gemäß § 6 RSG formell ordnungsgemäß ausgeübt worden. 70

Zur Ausübung des Vorkaufsrechtes ist in § 6 RSG geregelt, dass die Erklärung des Vorkaufsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts über die Siedlungsbehörde der Genehmigungsbehörde, die ihr den Kaufvertrag vorgelegt hat, zuzuleiten ist. Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die Genehmigungsbehörde diese Erklärung dem Verpflichteten mitteilt.

Im Schreiben der Beteiligten zu 5) vom 27.08.2014 (Bl. 54 f. der Beiakte) liegt inhaltlich eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen. Soweit im Wortlaut des Schreibens nicht davon die Rede ist, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werde, sondern davon dass die Beteiligte zu 5) das Vorkaufsrecht ausgeübt habe, ist die Erklärung entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer eindeutig und offensichtlich als Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes auszulegen. 72

Diese Erklärung ist im Ergebnis auch gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 RSG über die Siedlungsbehörde dem Beteiligten zu 3 als Genehmigungsbehörde zugeleitet worden. 73

Das Schreiben der Beteiligten zu 5) ist am 27.08.2014 zunächst unter „Umgehung“ der Bezirksregierung unmittelbar dem Beteiligten zu 3) zugefaxt worden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist die Erklärung der Beteiligten zu 5) nicht an den falschen Adressaten, sondern an die zuständige Genehmigungsbehörde gerichtet. Dass im Adressfeld eine falsche Kreisstelle (N statt N-scher Kreis/F-Ruhr) bezeichnet ist, ist entsprechend § 319 ZPO als offensichtlicher Irrtum unschädlich. Das Schreiben ist an die Faxnummer des Beteiligten zu 3) geschickt worden. Der Geschäftsführer der Kreisstelle ist namentlich benannt. Inhaltlich ist auch klar, dass es an die zuständige Genehmigungsbehörde gerichtet sein soll. 74

Nachfolgend – und noch vor dem Bescheid vom 04.09.2014 – hat auch die erforderliche Beteiligung der Siedlungsbehörde stattgefunden. Die Bezirksregierung als zuständige Siedlungsbehörde hat der Beteiligten zu 5) bereits mit Schreiben vom 20.08.2014 die Ausübung des Vorkaufsrechtes empfohlen (Bl. 49 der Beiakte). Sodann hat sie das Schreiben vom 27.08.2014 als Mail-Anhang zur Weiterleitung an den Beteiligten zu 3) erhalten und weitergeleitet. Ausdrückliche Formerfordernisse, gegen die hierdurch verstoßen worden sein könnte, sind nicht ersichtlich (vgl. auch § 127 BGB). Die Siedlungsbehörde ist dadurch im Ergebnis nicht übergangen worden, sondern hat sich im Vorfeld bereits für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ausgesprochen und die E-Mail vom 27.08.2014 beanstandungslos an den Beteiligten zu 3) weitergeleitet. Die Übersendung der E-Mail an die Bezirksregierung und die Weiterleitung an die Genehmigungsbehörde ist als „Zuleitung“ der Erklärung „über die Siedlungsbehörde“ im Sinne von § 6 Absatz ein S. 2 RSG ausreichend. Die anschließende Ausübung durch die Mitteilung des Beteiligten zu 3) vom 04.09.2014 begegnet dann keinen weiteren Bedenken. 75

Somit ist die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG nicht eingetreten und die Beschwerde im Hauptantrag unbegründet. 76

c) Die Beschwerde hat auch mit den Hilfsanträgen keinen Erfolg. 77

Auf die Hilfsanträge ist im Einwendungsverfahren nach § 10 RSG i.V.m. § 12 GrdstVG nur zu prüfen, ob gemäß § 4 Abs. 1 RSG die Veräußerung der Genehmigung bedurfte und ob die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 GrdstVG nicht zu versagen wäre (vgl. BGHZ 203, 297 Rn. 30). 78

aa) Wie oben bereits ausgeführt, ist der Vertrag genehmigungsbedürftig. 79

- bb) Der Kauf durch die Beteiligten zu 1) und 2) war nach § 9 Abs. 1 GrdstVG nicht genehmigungsfähig. 80
- 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. Das ist nach ständiger Rechtsprechung in der Regel der Fall, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert wird, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebs benötigt und bereit und in der Lage ist, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrags zu erwerben (BGHZ 203, 297 Rn. 20; NJW-RR 2006, 1245 Rn. 18 mwN). 81
- (1) Unstreitig sind die Beteiligten zu 1) und 2) keine Haupt- oder Nebenerwerbslandwirte im Sinne von § 1 Abs. 2 ALG. Das würde die Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit erfordern, die eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung zum Gegenstand hat (vgl. BGH NJW-RR 2006, 1245 Rn. 23). Ausreichen kann dabei ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb; dieser muss jedoch leistungsfähig sein, was voraussetzt, dass durch die im landwirtschaftlichen Betriebsteil erzielten Gewinne die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts wesentlich verbessert wird (BGHZ 112, 86, 94). 82
- (2) Die Beteiligten zu 1 und 2 sind auch nicht wegen der von ihnen vorgetragenen Absichten zur künftigen landwirtschaftlichen Nutzung des gekauften Grundstücks Landwirten gleichzustellen. 83
- Das erfordert nach ständiger Rechtsprechung konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen mindestens zur Führung einer leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft, wobei bei der Prüfung gegenüber einem Käufer, der bisher keinen landwirtschaftlichen Beruf ausgeübt hat, ein strenger Maßstab angezeigt ist (BGH NJW-RR 2006, 1245 Rn. 25 mwN). Maßgeblicher Zeitpunkt für diese Beurteilung ist der durch § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG festgelegte Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen. Zu diesem Zeitpunkt hätten die Antragsteller also ein schlüssiges und nachvollziehbares Betriebskonzept für einen zumindest als Nebenerwerb leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb haben müssen. 84
- Zu diesem Zeitpunkt lag aber nur das Arche-Konzept vor, das den genannten Anforderungen nicht entspricht. Dazu fehlt es bereits an einem hinreichend konkreten und zeitnah umsetzbaren Konzept. Das ergibt sich bereits aus dem eigenen Vorbringen der Beteiligten zu 1) und 2), die das Konzept letztlich selbst nicht weiterverfolgt, so sondern durch ein anderes Konzept abgelöst haben. Der Beteiligte zu 1) hat dazu bei der Anhörung vor dem Amtsgericht angegeben, dass Konzept sei aufgegeben worden, da die flache Entscheidungsstruktur im geplanten Netzwerkkonzept problembehaftet sein könnte (Bl. 163 R f. d.A.), während er im Senatstermin erklärt hat, dass das Konzept unter Marketingproblemen gelitten habe. 85
- Ob der Plan der Kurzumtriebsplantage ein schlüssiges und nachvollziehbares Betriebskonzept darstellt, erscheint ebenfalls zweifelhaft, kann aber offenbleiben, da er im Genehmigungsverfahren noch nicht vorlag, sondern erst nachträglich entwickelt worden ist. 86
- (3) Den Antragstellern steht in Gestalt des Kaufinteressenten K ein erwerbsbereiter und aufstockungsbedürftiger Landwirt gegenüber. 87

Dieser hat seine Erwerbsbereitschaft mit Erklärung vom 25.08.2014 (Bl. 77 d.A.) gegenüber der Beteiligten zu 5) schriftlich bestätigt. Anhaltspunkte für eine fehlende Zahlungsfähigkeit sind nicht ersichtlich.

Der Kaufinteressent ist Haupterwerbslandwirt, der einen Milchbetrieb bewirtschaftet. Die streitgegenständlichen Flächen liegen in einem vom ihm bereits bewirtschafteten Feldblock von ca. 11 ha, so dass ein Verkauf die Bewirtschaftung der restlichen Flächen beeinträchtigen würde. Der Kaufinteressent verfügt über 27 ha Eigen- und 33 ha Pachtland (s. das Schreiben der Bezirksregierung vom 20.08.2014, Bl. 123, 124 d.A.). Die Vergrößerung des Eigenlandanteils dient der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebes und damit der Verbesserung der Agrarstruktur. 89

3. Da die kurzfristig vor dem Senatstermin eingegangenen Schriftsätze der Beteiligten zu 3) vom 15.11.2016 und der Beteiligten zu 5) vom 28.11.2016 keinen nach den vorstehenden Ausführungen erheblichen neuen Vortrag enthalten, war es nicht erforderlich, den Beteiligten zu 1) und 2) vor der Entscheidung über die Beschwerde zunächst Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorbringen aus diesen Schriftsätzen zu gewähren. 90

III. 91

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44 Abs. 1, 45 LwVG. 92

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 46, 47 GNotKG. 93

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach §§ 9 LwVG, 70 Abs. 2 FamFG waren nicht gegeben, da die Sache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. 94