

Az.: 34 Lw 10/22



Amtsgericht Cottbus

Beschluss

In der Landwirtschaftssache an der beteiligt sind

Refugium Beelitz Quadrant C Grundstücksgesellschaft mbH, vertreten durch d. Geschäftsführer Jan Kretzschmar, Seeweg 2, 12529 Schönefeld

- Beteiligte zu 1) -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Friedrich v. Brünneck, Dorotheenstraße 3, 10117 Berlin

Landkreis Dahme-Spreewald, Amt für Recht und Kreistagsangelegenheiten, Brückenstraße 41, 15711 Königs Wusterhausen

- Beteiligter zu 2) -

Anhörungsberechtigte:

Alexander Pickert
Chemin des perrieres 42
2027 Saint-Blaise, Schweiz

- Anhörungsberechtigter zu 1)

Zuchthof Dree Böken KG
Langer See 15
15754 Heidesee OT Prieros

- Anhörungsberechtigte zu 2)

hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht Cottbus durch die Richterin am Amtsgericht Malek als Vorsitzende unter Mitwirkung der ehrenamtlichen Richter Herrn Dr. Schultze und Herrn Lütke Schwienhorst aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30.05.2024 beschlossen:

1. Der Kaufvertrag vom 23.03.2022 zur Urkundenrolle Nr. 164/2022 des Notars Frank Fürsten-

berg mit dem Amtssitz in Berlin wird genehmigt. Die Bescheide des Landkreises Dahme-Spreewald vom 07.06.2022 mit dem Geschäftszeichen 047-2022ho und vom 09.06.2022 mit dem Geschäftszeichen 047-2022ho werden aufgehoben.

2. Gerichtskosten werden nicht erhoben, außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe:

I.

Mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung begehrt die Antragstellerin die Erteilung der Genehmigung eines Kaufvertrages über landwirtschaftliche Nutzflächen gemäß § 22 Grundstücksverkehrsgesetz.

Mit dem, vor dem Notar Frank Fürstenberg in Berlin zur Urkundenrolle Nummer 164/22 beurkundeten Vertrag vom 23.03.2022 verkaufte der Anhörungsberechtigte zu 1, Herr Alexander Pickert, die im Grundbuch des Amtsgerichts Königs Wusterhausen von Prieros, Blatt 197 unbebauten Flurstücke. Kaufgegenstand sind mehrere benachbarte Flurstücke in der Gemarkung Prieros, welche in unmittelbarer Nähe zum Langen See eine zusammenhängende Waldfläche mit einer Größe von ca. 20 ha bilden (wegen der weiteren Einzelheiten des Grundstückskaufvertrages wird auf Bl. 2 ff. Verwaltungsvorgang, im folgenden: VV, Bezug genommen).

Mit Schriftsatz vom 14.09.2021 (?) beantragte der Notar im Auftrag der Kaufvertragsparteien die Genehmigung des Vertrages nach § 2 GrdstVG bei der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Beteiligten zu 2. Der Antrag ging am 13.04.2022 beim Landkreis Dahme Spreewald ein.

Mit Schreiben vom 20.04.2022 (Bl.45 VV) forderte der Landkreis Dahme Spreewald (nachfolgend: Genehmigungsbehörde) die Antragstellerin(Beteiligte zu 1) auf, zu erklären und nachzuweisen, dass im Rahmen des Grundstückskaufvertrages forstwirtschaftliche Fläche nicht an einen Landwirt/Nicht-Forstwirt verkauft wird, um den bestehenden Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung nach § 9 GrdstVG auszuräumen. Unter dem 28.04.2022 teilte die Beteiligte zu 1) mit, sie sei Eigentümerin verschiedener Waldflächen unter anderem in Beelitz – Heilstätten (ca. 30 ha Bestandswald) und ca. 50 ha Kloster Zinna (davon derzeit ca. 29 ha in Aufforstung. Die 30 ha Bestandswert seien derzeit nicht bewirtschaftet, die Aufforstung der Flächen bei Kloster Zinna werde durch einen von der Eigentümerin beauftragten Dienstleister durchgeführt. (Wegen der

weiteren Einzelheiten des Schreibens vom 28.04.2022 wird auf Bl. 81 VV Bezug genommen.

Mit E-Mail-Schreiben vom 04.05.2022 teilte die Zuchthof Dree Böken KG als auch Diplomingenieur Herr Arend Kamphorst mit, sie hätten Interesse, die Grundstücke zu erwerben. Hierbei wurde mitgeteilt, dass der Zuchtbetrieb über keine Eigentumsflächen verfügt. Die Pachtflächen beliefen sich auf 548 ha. Herr Diplom-Ingenieur Kamphorst teilte mit, er verfüge über Eigentumsflächen von insgesamt 604 ha, aber nicht über Pachtflächen. Wegen der weiteren Einzelheiten der Interessenbekundungen wird auf Bl. 73 ff. VV Bezug genommen.

Gemäß § 6 Absatz 2 Grundstücksverkehrsgesetz wurde durch den Landkreis Dahme Spreewald unter dem 10.05.2022 ein Zwischenbescheid erteilt, mit welchem die Mitteilung erging, dass sich die Frist zur Genehmigung des Grundstückskaufvertrages um 2 Monate verlängere.

Mit Schreiben vom 07.06.2022, der Beteiligten zu 1), ihres Prozessbevollmächtigten und dem Notar, zugestellt jeweils am 09.06.2022, wurde der Grundstückskaufvertrag gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 GrdstVG isoliert versagt. Zur Begründung führte der Beteiligte zu 2) aus, dass die Prüfung des vorgelegten Grundstückskaufvertrages ergeben habe, dass der im Vertrag aufgeführte Käufer als Nichtforstwirt im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes zu beurteilen sei, die Genehmigung der Veräußerung insoweit eine ungesunde Verteilung des Grund – und Bodens bedeuten würde. Es habe sich im Zuge der Anhörung ein Land – und forstwirtschaftlicher Betrieb mit dringendem Aufstockungsbedürfnis gemeldet und sein Interesse am Erwerb des Verkaufsgegenstandes bekundet. Dieser sei gewillt, bereit und in der Lage, den Kaufpreis zu zahlen. Der Verkaufsgegenstand befinde sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hofstelle des Interessenten und eigne sich daher gut zur forstwirtschaftlichen Nutzung vom Betriebsgelände aus. Sein Erwerb hätte positive Auswirkungen auf die Agrarstruktur (Wegen der weiteren Einzelheiten des Versagungsbescheides vom 07.06.2022 wird auf Bl. 2 72 ff. VV hingewiesen).

Nachdem der Beteiligte zu 2) in seinen Versagungsbescheiden aufstockungsbedürftige Landwirte nicht näher benannt und bereits im Verwaltungsverfahren nicht zwischen der KG und ihren Gesellschaftern unterschieden hatte, hat dieser im Verlauf des Verfahrens klargestellt, dass nicht

Herr Diplom-Ingenieur Arend Kamphorst, sondern die Zuchthof Dree Böken KG als aufstockungsbedürftiger Landwirt zur Verfügung stünde.

Unternehmenszweck der Zuchthof Dree Böken KG ist die Zucht von Spring – und Dressurpferden, deren Ausbildung und Verkauf sowie die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen unter Verwertung der aus diesen Flächen gewonnenen Erzeugnissen. Ursprünglich betrieb der Landwirt Diplom-Ingenieur Arend Kamphorst seit September 2005 den Land – und Forstbetrieb mit Pferdezucht in Prieros. Aus Altersgründen beabsichtigte er im Jahr 2015 dem Betrieb in jüngere Hände zu geben und damit die Weiterführung des Betriebes zu sichern. Zu diesem Zwecke wurde die Zuchthof Dree Böken KG neu gegründet. Die beiden Gesellschafter der KG sind Herr Arend Kamphorst (Komplementär) und sein Sohn John Kamphorst (Kommanditist). Ausweislich der Präambel des als Anl. 1 zur notariellen Verhandlung vom 15.05.2015 geschlossenen Pachtvertrages übernahm die KG zum 01.07.2015 den gesamten Pferdebestand gemäß Aufstellung sowie die Maschinen gemäß Aufstellung und zu den Buchwerten gemäß Abschlussbilanz vom 30.06.2015. Die Betriebsfläche (Hofstellen Komplex I und Komplex II in Prieros) mit einer Gesamtgröße von 140 ha des damaligen Eigentümers Arend Kamphorst wurde nicht in die KG eingebracht, sondern an die Gesellschaft verpachtet. Nachfolgend wurde ein Teil dieser Flächen an den Sohn John Kamphorst übertragen. Dieser trat im Nachtrag 1 vom 15.05.2017 zum Pachtvertrag als neuer Eigentümer in das Pachtverhältnis als Verpächter rückwirkend zum 01.07.2015, ein. Mit Nachtrag Nr. 5 vom 01.11.2023 zum Pachtvertrag wurde die Laufzeit des Pachtvertrages bis zum 30.06.2036 verlängert.

Ergänzend zu den gepachteten Hofstellen werden von der KG weitere Flächen (Weide, Grünland, Ackerland) bewirtschaftet, die ausschließlich gepachtet sind. Verpächter sind hierbei zum einen die Gesellschafter der KG und zum anderen außenstehende Dritte. Die Gesellschaft selbst besitzt keinerlei Eigentum an den von ihr bewirtschafteten Flächen. Die Pachtflächen in der Gemeinde Heidesee, in Königs Wusterhausen Ortsteils Jahnsdorf sowie im Landkreis Teltow – Fläming sind dort gelegen. Der überwiegende Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich hierbei im Landkreis Teltow-Fläming und damit nicht in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle. Insgesamt werden von der KG Ackerflächen von 30.136 m², Grünlandflächen von 811.008 8 4 m², sowie Waldflächen von 4499,280 m² bewirtschaftet. Zusammen mit den Flächen der Hofstellen ergibt sich daraus eine Gesamt Pachtfläche von 5588,698 m². Die Gesamtgröße der bewirtschafteten Waldflächen beträgt 4499,280 m². Hiervon werden 2933,731 m² von Herrn Arend Kamphorst und 1474,009 m² von Herrn John Kamphorst gepachtet. Weitere 91.540 m² Forst werden von verschiedenen Eigentümern an die Gesellschaft verpachtet.

Zur ergänzenden Begründung des Versagungsbescheides vom 07.06.2022 führte der Beteiligte zu 1) unter dem 09.06.2022 ergänzend aus. Der ergänzende Bescheid wurde dem Notar, den Prozessbevollmächtigten des Beteiligten der Beteiligten zu ein unter dem 13.06.2022 zugestellt.

Gegen die Mitteilung der Genehmigungsbehörde hat der Beteiligte zu 1) am 17.06.2022, eingegangen am gleichen Tag, bei Gericht Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim Landwirtschaftsgericht eingereicht.

Zur Begründung ihres Antrages hat die Beteiligte zu 1) im Verlaufe des Verfahrens zunächst unstreitig gestellt, dass es sich bei ihr nicht um eine Forstwirtin bzw. Landwirtin auch nicht im Nebenerwerb handele.

Es lägen indes die Voraussetzungen des Versagungsgrundes nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht vor, da vorliegend kein Forstwirt, jedenfalls kein aufstockungsbedürftiger Forstwirt vorhanden sei. Die Zuchthof Dree Böken KG sei Land – und Forstwirten aber nicht aufstockungsbedürftig im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetz. Nach der ständigen Rechtsprechung begründe nicht jedes allgemeine Aufstockungsinteresse eines Land – und Forstwirts einen Aufstockungsbedarf im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes. Vielmehr müsse dieses dringend sei. Die Ausführungen der Genehmigungsbehörde begründeten keinen dringenden Aufstockungsbedarf. Diese verkenne, dass ein allgemeines Erwerbsinteresse von der Rechtsprechung gerade nicht als dringender Aufstockungsbedarf gewertet werde. Ein Aufstockungsbedarf folge nicht aus der Eigenlandquote der Zuchthof Dree Böken KG. Diese sei sehr hoch da die durch die Zuchthof Dree Böken KG von Herrn Arend Kamphorst und von Herrn John Kamphorst angepachteten Flächen wie Eigenland zu bewerten seien. Die von dem Komplementär Herr Arend Kamphorst an die KG verpachteten Flächen im Umfange von 303,4526 ha seien als Eigenland der KG anzusehen. Auch die von Herrn John Kamphorst an die Zuchthof Dree Böken KG verpachteten Flächen im Umfang von insgesamt 23 4,4396 ha seien in Anwendung der obergerichtlichen Rechtsprechung als Eigenland anzusehen. Vorliegend läge eine bewusste Aufteilung des ursprünglich von Herrn Arend Kamphorst allein bewirtschafteten Betriebes auf verschiedene juristische Personen oder Personengesellschaften vor, die nach der Rechtsprechung des brandenburgischen Oberlandesgerichts die Gewähr für eine sichere Verlängerung der Pachtverträge biete. Bei einer iso-

lierten Betrachtung der Waldflächen ergäbe sich Folgendes: Die Gesamtgröße der bewirtschafteten Waldfläche betrage nach den Angaben der Genehmigungsbehörde, 449,9280 ha. Von dieser Waldfläche seien 293,3731 ha von Herrn Arend Kamphorst und 147,4009 ha von Herrn John Kamphorst gepachtet. Die vorgenannten Flächen seien wie Eigenland zu behandeln. Weitere 9,1540 ha habe die Zuchthof Dree Böken KG von Dritten gepachtet. Somit betrage die Eigenland Quote der Zuchthof Dree Böken KG bezogen auf die von ihr bewirtschafteten Forstflächen über 97 %. Die Aufstockungsbedürftigkeit der Zuchthof Dree Böken KG sei auch weiterhin nicht fachgerecht nachgewiesen. Insbesondere sei keine Bankbürgschaft oder eine ähnliche Bescheinigung von Dritten vorgelegt worden. Vorliegend läge eine bewusste Aufteilung des ursprünglich von Herrn Arend Kamphorst allein bewirtschafteten Betriebs auf verschiedene juristische Person oder Personengesellschaften vor. Dass eine solche bewusste Aufteilung vorläge, ergäbe sich aus dem Vortrag der Genehmigungsbehörde. Hieraus ergebe sich eindeutig, dass die Zuchthof Dree Böken KG gerade deswegen erfolgt sei, um den Betrieb in jüngere Hände zu geben um damit die Weiterführung des Betriebes zu sichern. Die Sicherung und Weiterführung des Betriebes durch den Betriebsnachfolger John Kamphorst setze voraus, dass dieser die in seinem Eigentum stehenden Land – und forstwirtschaftlichen Nutzflächen an die Zuchthof Dree Böken KG verpachtet habe. Die im Eigentum des Herrn John Kamphorst stehenden Flächen seien unter Fortführung des am 15.05.2015 geschlossenen Pachtvertrages bis heute durchgehend an die Zuchthof Dree Böken KG verpachtet. Erst kürzlich sei der Pachtvertrag durch den Nachtrag vom 01.11.2023 vorzeitig bis zum 30.06.2036 verlängert worden. Nicht zuletzt deshalb müsse berücksichtigt werden, dass Herr Arend Kamphorst in der Vergangenheit gegenüber der Genehmigungsbehörde versichert habe, dass er und Herr John Kamphorst, die in ihrem Eigentum stehenden Flächen jetzt und in Zukunft immer an die Zuchthof Dree Böken KG verpachten würden..

Der Beteiligte zu 1) beantragt,

den Bescheid des Landkreises Dahme-Spreewald vom 07.06.2020 mit dem Geschäftszeichen 047 – 2022 hO sowie den Bescheid des Landkreises Dahme-Spreewald vom 09.06.2022 mit dem Geschäftszeichen 047 – 2022 hO aufzuheben und den vor dem Notar Frank Fürstenberg mit der Urkundenverzeichnis Nr. 164 für das Jahr 2022 am 23.03.2022 geschlossenen Grundstückskaufvertrag auflagen – und bedingungsfrei zu genehmi-

gen.

Der Beteiligte zu 2) hat keinen Antrag gestellt.

Der Beteiligte zu 2) ist dem Antrag des Beteiligten zu 1) entgegengetreten und hat hierzu vorgebracht, dass der Antrag auf gerichtliche Entscheidung unbegründet sei. Er hielte weiter an seiner Auffassung fest, dass die Grundstücksverkehrsgenehmigung rechtmäßig versagt worden sei. Es läge eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden im Sinne des §§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 GrdstVG vor. Die Veräußerung widerspreche Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.

Der Beteiligte zu 2 führt zur Begründung seines Antrags weiter aus, dass mit dem Erwerb der kaufgegenständlichen Waldflächen, die KG die Aufstockung ihres Forstbetriebes beabsichtige. Entsprechend der Angaben von Herrn Arend Kamphorst seien im Bereich der Forstwirtschaft in den vergangenen Jahren kaum Einschnitte vorgenommen worden, sondern vielmehr investiert. Der Wirtschaftsbetrieb habe sich der Strategie des Waldumbaus nach dem Dauerwaldprinzip verschrieben. Auch in den kommenden Jahren beabsichtige die KG massiv zu investieren, um die bestehenden Kiefernmonokulturen in Klimageschichte Dauerwaldstrukturen umzuwandeln. Die in Rede stehenden Forstflächen grenzten unmittelbar an bereits von der KG bewirtschafteten Wald – und Weideflächen an. Letztlich sei die Zuchthof Dree Böken KG auch aufstockungsfähig. Diesbezüglich werde auf die Erklärung des Herrn Arend Kamphorst verwiesen, wonach die Zuchthof Dree Böken KG bereit sei, die Gesamtfläche käuflich zu erwerben und hierbei den vollen beurkundeten Kaufpreis i.H.v. 208.000 € zuzüglich der notwendigerweise entstehenden zweifachen Grundstück Erwerb Steuer zu zahlen. Nach alledem lägen die Voraussetzungen für eine Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung vor.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen. Die Verwaltungsakte 047 – 2022 Haar O hat vorgelegen.

II.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat in der Sache Erfolg. Der streitgegenständliche Kaufvertrag war zu genehmigen. Die Genehmigung des verfahrensgegenständlichen Grundstückskaufvertrages durfte deswegen nicht versagt werden, weil die Veräußerung keine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bedeutet. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darf die Genehmigung zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks dann versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet. Gemäß Abs. 2 liegt eine ungesunde Bodenverteilung dann vor, wenn die Veräußerungsmaßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Da Grund und Boden in der Land – und Forstwirtschaft der maßgebenden Produktionsfaktor ist, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, soll nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in 1. Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften. Eine ungesunde Bodenverteilung liegt in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (BGH, Beschluss vom 28.04.2017, Aktenzeichen B LW 1/9) für das Aufstockungsinteresse ist danach 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 Betriebes, was wiederum ein 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. Dies gilt auch bei einer geringfügigen Anhebung eines bislang geringen Eigenland Anteils. Nach überwiegender Ansicht besteht ein dringendes Aufstockungsbedürfnis bei Betrieben, die bis zu ca. 50 % aus Pachtflächen bestehen. Andererseits wird aber auch die Auffassung vertreten, sich nicht von starren Prozentsätzen leiten zu lassen (Brandenburgisches OLG, Beschluss vom 20.06.2013, Az. 5 W (LW) 5/12).

Dieser letztgenannten Sichtweise schließt sich das erkennende Gericht an. Danach muss unter

Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden, ob ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt. Welches Verhältnis zwischen Pacht – und Eigenland als unausgewogen anzusehen ist, hängt von den konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, die sich im Lauf der Zeit ändern und zudem regionale Unterschiede aufweisen können. Je unsicherer die Verlängerung von Pachtverträgen in der betroffenen Region erscheint, desto eher kann eine Erhöhung des Eigenland-Anteils dringend geboten sein. Ein dringender Aufstockungsbedarf kann sich auch 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 (BGH-Beschluss vom 28.04.2017, Aktenzeichen B LW 1/15).

Beide letztgenannten Kriterien sind vorliegend nicht geeignet, um einen dringenden Aufstockungsbedarf zu begründen. Zum einen handelt es sich vorliegend nicht um landwirtschaftliche, sondern um forstwirtschaftliche Flächen, die es nicht erfordern, dass sie zu erwerbenden Flächen in unmittelbarer Nähe der Hofstelle liegen. Auch der Bestand der lang jährigen Pachtverträge bis einschließlich 2036 spricht dagegen, dass eine Erhöhung des Eigenlandanteils dringend geboten ist.

Bei dem vorliegend in Betracht kommenden,erwerbsbereiten und zur Überzeugung des Gerichts auch – fähigen Forstwirtes, die Dree Böken Zuchthof KG handelt es sich nicht um den Inhaber eines dringend aufstockungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betriebes. Ein Aufstockungsbedarf folgt insbesondere nicht aus der Eigenland-Quote der Zuchthof Dree Böken KG. Dieser Eigenlandanteil ist vorliegend sehr hoch, weil die durch die Zuchthof Dree Böken KG von Herrn Arend Kamphorst und von Herrn John Kamphorst angepachteten Flächen wie Eigenland zu bewerten sind. In seinem Beschluss vom 10.08.2023 mit dem Az. 16 W LW 4 / 20 hat das brandenburgische Oberlandesgericht dazu ausgeführt, dass, wenn Pachtverhältnisse deren Verlängerung unsicher ist, für die Erhöhung des Eigenlandanteils sprechen. Umgekehrt gilt, dass sichere Pachtverhältnisse gegen einen dringenden Aufstockungsbedarf sprechen können. Insbesondere in Fällen der bewussten Aufteilung des landwirtschaftlichen Betriebes auf verschiedene juristische Personen oder Personengesellschaften können untereinander verpachtete Flächen, die Gewähr für eine sichere Verlängerung der Pachtverträge bieten. Gleiches gilt für Flächen, die von den persönlich haftenden Gesellschafter der Personengesellschaft verpachtet werden. Danach sind die von dem Komplementär Herr Arend, Kamphorst an die KG verpachteten Flächen im Umfang von 303,4526 ha als Eigenland der KG anzusehen. Auch die von Herrn John Kamphorst an die Zuchthof Dree Böken verpachteten Flächen im Umfang von 243,4396 ha sind in Anwendung der ober-

gerichtlichen Rechtsprechung als Eigenland anzusehen. Vorliegend lag nach unstreitigem Vortrag der Beteiligten eine bewusste Aufteilung des ursprünglich von Herrn Arend Kamphorst allein bewirtschafteten Betriebes auf verschiedene juristische Personen oder Personengesellschaften vor, die bereits die Gewähr für eine sichere Verlängerung der Pachtverträge bietet. Unstreitig ist auch, dass die bestehenden Pachtverträge, zuletzt bis 2036 verlängert worden. Hieraus ergibt sich, dass die Gründung der Zuchthof Dree Böken KG deswegen erfolgte, um den Betrieb in jüngere Hände zu geben und damit die Weiterführung des Betriebes zu sichern. Unter Berücksichtigung dieser Umstände sind die von Herrn John Kamphorst an die Zuchthof Dree Böken KG verpachteten Flächen als Eigenland zu bewerten. Der Zuchthof Dree Böken bewirtschaftet insgesamt eine Fläche von 588,8698 ha. Davon sind 303,4526 ha von Herrn Arend Kamphorst und 234,4396 ha von Herrn John Kamphorst gepachtet. Diese genannten Flächen sind wie Eigenland zu behandeln. Auf die sonstigen Verpächter entfallen Flächen mit einer Größe von 20,9776 ha, sodass die Eigenland Quote der Zuchthof Dree Böken KG bei über 96 % liegt. Bei der isolierten Betrachtung der Waldflächen ergibt sich daraus, dass die Gesamtgröße der bewirtschafteten Waldflächen nach Angaben des Beteiligten zu 2449,9280 ha beträgt. Von dieser Waldfläche sind 293,3731 ha von Herrn Arend Kamphorst und 147,4009 ha von Herrn John Kamphorst gepachtet. Die genannten Flächen sind wie Eigenland zu behandeln. Weitere 9,1540 ha Forst hat die Zuchthof Dree Böken KG von Dritten gepachtet. Damit beträgt die Eigenland Quote der Zuchthof Dree Böken KG bezogen auf die von ihr bewirtschafteten Forstflächen über 97 %.

Unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung des Betriebes mit Eigenland vermag das Gericht einen dringenden Aufstockungsbedarf für den Betrieb der Zuchthof Dree Böken KG nicht festzustellen. Besteht aber ein solcher dringender Aufstockungsbedarf nicht, so besteht kein Grund, den zwischen der Antragstellerin und dem Beteiligten zu 1 geschlossenen Kaufvertrag die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung zu versagen. Dem Antrag war insoweit stattzugeben

Malek
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 30.05.2024

Hoffmann, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Hoffmann
Justizbeschäftigte