



Verwaltungsgericht Hamburg

Urteil

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 6, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29. Oktober 2021 durch

den Richter am Verwaltungsgericht xxx

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 v.H. des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 v.H. des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Rechtsmittelbelehrung:

Innerhalb eines Monats nach Zustellung kann gegen dieses Urteil schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - in elektronischer Form die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder in elektronischer Form (s.o.) einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen,

- wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
- wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
- wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
- wenn das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder

- wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hamburgischen Obergericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Obergericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Auf die Möglichkeit der Sprungrevision nach § 134 VwGO wird hingewiesen.

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.

Der Kläger ist Landwirt und betreibt seit dem Jahre 2004 mit seiner Familie einen Milchviehbetrieb. In diesem Zusammenhang hatte der Kläger bis zum Jahre 2019 zu den im Eigentum der Familie stehenden landwirtschaftlichen Flächen weitere Flächen gepachtet und für seinen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Zu den Pachtflächen gehört(e) u.a. eine 16,0991 ha große Hofstelle mit landwirtschaftlichen Nutzflächen im xxx in xxx (Flurstück xxx; s. dazu auch Bl. 24 ff. der Sachakte). Der befristete Pachtvertrag lief zum 30.9.2019 aus. Eine Weiterverpachtung lehnte die seinerzeitige Eigentümerin nach der Durchführung von Verhandlungen mit dem Kläger ab. Auch Bemühungen um eine Einigung über den Ankauf der Flächen durch den Kläger waren zuvor erfolglos geblieben. Aufgrund eines vor dem Landwirtschaftsgericht geschlossenen Vergleiches darf der Kläger die Hofstelle bis längstens zum Ende des Jahres 2021 nutzen (vgl. dazu u.).

Mit notariellem Kaufvertrag vom 14.6.2019 erwarb die xxx (im Folgenden auch: Käuferin) die auf dem Flurstück gelegene Hofstelle einschließlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen von der vormaligen Eigentümerin (nachfolgend auch: Verkäuferin). Die Käuferin beabsichtigte auf dem Gelände den Aufbau einer Pferdezucht und einer Pferdepension auf eigener Futtergrundlage durch die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte (Bl. 2 ff. der Sachakte).

Im Nachgang zum Abschluss des Kaufvertrages beantragte die xxx mit Antragschrift vom 24.6.2019 bei der Beklagten die Genehmigung des Vertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (vgl. dazu auch das notarielle Schreiben vom 25.6.2019, Bl. 1 der Sachakte,

sowie dasjenige vom 24.7.2019, Bl. 22 der Sachakte). Dazu legte die Käuferin ein Geschäftskonzept vor. Dieses sah u.a. die Errichtung von Stallungen für 40-45 Pferde, von Bewegungsflächen sowie einer Reithalle, die Schaffung weiterer Infrastruktureinrichtungen und den Neubau eines Wohngebäudes und die Nutzung von mindestens 16 ha eigener Fläche vor. Das erforderliche Futter für die Pferde solle auf eigener Futtergrundlage erzeugt und der Betrieb mit Gewinnerzielungsabsicht und unter Einbindung ausgebildeten Fachpersonals geführt werden. Dem Konzept waren ferner Unterlagen betreffend den Grundstückserwerb beigelegt (vgl. insgesamt dazu Bl. 38 ff. der Sachakte; s. zur Beurteilung durch die Beklagte auch Bl. 390 f., 417 ff. der Sachakte; s. schließlich zu den beabsichtigten Maßnahmen auch Bl. 502 ff. der Sachakte).

Unter dem 21.8.2019 wandte sich der Kläger, der bereits zuvor telefonisch an die Behörde herangetreten war (s. dazu u.a. Bl. 36 der Sachakte) an die Beklagte und trug vor, die Genehmigung dürfe nicht erteilt werden. Er, der Kläger, wolle in den Kaufvertrag eintreten, da er auf die veräußerte Hofstelle angewiesen sei (Bl. 47 der Sachakte). Die Verkäuferin des streitgegenständlichen Grundstücks richtete unter dem 20.8.2019 ein Schreiben an die Beklagte, in dem sie ihre Motivation zum Verkauf des Hofes und die Schwierigkeiten, die aus ihrer Sicht im Hinblick auf die Vertragsbeziehungen zu dem Kläger entstanden waren, darstellte. Dem Schreiben waren auch Unterlagen zu dem vor dem Landwirtschaftsgericht zwischen dem Kläger und der Verkäuferin geführten Verfahren beigelegt (umfassend hierzu Bl. 48 ff. der Sachakte).

Nachdem durch die Beklagte unter dem 27.8.2019 weitere Nachweise angefordert worden waren (s. dazu Bl. 57 f. der Sachakte; vgl. auch den Vermerk vom 28.8.2019, Bl. 61 ff. der Sachakte), übersandte die Käuferin über ihren Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 12.9.2019 (Bl. 82 ff. der Sachakte) zusätzliche Unterlagen an die Beklagte, darunter ein Gutachten zur Tragfähigkeitsprüfung des vorgelegten Konzeptes (Bl. 93 ff. der Sachakte) sowie Absichtserklärungen des einzustellenden Personals (Bl. 133 sowie 134 f. der Sachakte). Unterdessen hatten sich zudem weitere, an dem Verfahren nicht beteiligte Personen an die Beklagte gewandt und um Berücksichtigung der Interessen des Klägers gebeten (s. dazu etwa Bl. 76, 78 f.; 294 ff. der Sachakte).

Mit Bescheid vom 23.9.2019 (Bl. 217 der Sachakte, s. auch den Vermerk vom 19.9.2019, Bl. 215 der Sachakte) genehmigte die Beklagte den notariellen Kaufvertrag nach § 2 GrdstVG (Az.: 737.4402-004/001 2019; Bl. 217 der Sachakte). Hierüber wurde der Kläger

unter dem 25.9.2019 benachrichtigt (s. dazu Bl. 219 der Sachakte), wobei dem Kläger mitgeteilt wurde, dass eine Gleichstellung der Käuferin mit einem landwirtschaftlichen Betrieb anzunehmen sei, weshalb Versagungsgründe nach § 9 GrdstVG nicht vorlägen.

Darauf erhob der Kläger, der zuvor schon - am 10.10.2019 - eine Eingabe bei dem Eingabenausschuss der Hamburgischen Bürgerschaft eingereicht hatte (s. dazu umfassend Bl. 232 ff. der Sachakte), mit anwaltlichem Schreiben vom 11.10.2019 (Bl. 241 ff. der Sachakte) Widerspruch und beantragte, den Genehmigungsbescheid aufzuheben und die Genehmigung zu versagen. Zur Begründung trug der Kläger vor, er bewirtschaftete die in Rede stehenden landwirtschaftlichen Flächen als Pächter. Bei Verlust des Betriebes bestehe für ihn, den Kläger, keine Möglichkeit mehr, als selbständiger Landwirt tätig zu sein. Die Genehmigung sei rechtswidrig und habe nicht erteilt werden dürfen. Dies gelte bereits in formeller Hinsicht, sei doch vor Genehmigungserteilung die zuständige land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung nicht gehört worden. Auch in materieller Hinsicht sei die Genehmigung zu beanstanden. Die Erhaltung seines selbständigen und lebensfähigen landwirtschaftlichen Betriebes sei aus Gründen der Aufrechterhaltung einer gesunden Agrarstruktur geboten und die Veräußerung der Fläche an einen Nichtlandwirt führe zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens.

Mit Schreiben vom 21.10.2019 wandte sich die Beklagte an die Landwirtschaftskammer Hamburg, um die unterbliebene Anhörung nachzuholen (Bl. 285 ff. der Sachakte; s. auch den Vermerk vom 15.10.2019, Bl. 264 der Sachakte). Hierzu nahm die Landwirtschaftskammer unter dem 25.10.2019 Stellung (Bl. 288 der Sachakte). Die Gesellschafter der Käuferin seien Nichtlandwirte, die allerdings nach den vorgelegten Unterlagen mit Landwirten gleichzustellen seien. Das von der Käuferin eingereichte Geschäftskonzept sei aus Sicht der Kammer tragfähig und nachvollziehbar. Der Verkauf des Betriebes habe allerdings auch tiefgreifende Folgen für den Kläger als Pächter.

Unter dem 16.12.2019 informierte der Kläger die Beklagte über den vor dem Landwirtschaftsgericht xxx am 27.11.2019 geschlossenen Vergleich und bat um Abschluss eines Pachtvertrages hinsichtlich im Eigentum der Beklagten stehender Flächen. Der dem Schreiben beigelegte Vergleich enthielt u.a. die Vereinbarung, dass die bislang von dem Kläger bewirtschafteten Flächen von ihm bis zum 31.12.2021 weitergepachtet werden (dürften), wobei ab Dezember 2019 die Pacht direkt an die xxx zu zahlen sei. Auch findet sich darin der folgende Passus: „Die Vertragschließenden sind sich einig, dass eine Nutzung über den 21.12.2021 hinaus nicht möglich ist“ (s. insgesamt dazu Bl. 336 ff. der Sachakte). Der

klägerseits begehrte Abschluss eines Pachtvertrages über die im Eigentum der Beklagten stehenden - und hier nicht maßgeblichen - Flächen erfolgte später ebenfalls (vgl. Bl. 344 der Sachakte).

Das Grundbuchamt erließ am 17.12.2019 eine Zwischenverfügung, wonach dem Antrag vom 4.12.2019 auf Eigentumsumschreibung erst nach Vorlage einer Rechtskraftbescheinigung des Bescheides vom 25.9.2019 nach § 23 GrdstVG stattgegeben werden könne (Bl. 346 f. der Sachakte). Der Kläger versuchte unterdessen auf vielerlei Wegen, seine Interessen durchzusetzen (vgl. dazu etwa Bl. 368 ff., 373 ff., 432 ff., 473 ff., 485 ff., 497 ff., 511 ff., 534 ff., 545 ff., 549 ff. und 560 ff., 565 ff., 573 ff., 633 ff. der Sachakte; s. auch Bl. 525 ff. der Sachakte)

Die Eingabe des Klägers (Petition xxx) wurde am 21.1.2020 im Ausschuss beraten und für nicht abhilfefähig befunden, was dem Kläger unter dem 30.1.2020 mitgeteilt wurde (vgl. Bl. 381 ff. der Sachakte).

Mit Widerspruchsbescheid vom 30.3.2020 (Bl. 515 ff. der Sachakte) wies die Beklagte den Widerspruch zurück. Der Widerspruch sei zwar nicht schon wegen § 22 GrdstVG unzulässig, da der Kläger nicht von dessen Anwendungsbereich erfasst werde. Dem Kläger fehle jedoch die erforderliche Widerspruchsbefugnis, da er nicht in eigenen Rechten verletzt sein könne (vgl. hierzu auch den Vermerk vom 6.11.2019, Bl. 314 ff. der Sachakte).

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG diene entgegen der Ansicht des Klägers nicht dem Schutz einzelner Landwirte. Soweit die Vorschrift eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens verhindern wolle, sei in Rechtsprechung und Literatur geklärt, dass dies allein dem wirtschafts- und agrarpolitischen Interesse der Allgemeinheit diene, durch eine sachgerechte Regelung des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken die Agrarstruktur der Bundesrepublik Deutschland zu verbessern. Von den zuständigen Stellen unternommene Anstrengungen zur Verbesserung der Agrarstruktur sollten nicht durch Grundstücksgeschäfte Privater erschwert oder unterlaufen werden.

Private Interessen Dritter, die den Erwerb eines genehmigungspflichtig veräußerten Grundstückes begehrten, ohne an dem genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäft beteiligt zu sein, schütze § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG hingegen nicht. Dies gelte auch angesichts zivilgerichtlicher Rechtsprechung, die den Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung re-

gelhaft dann annehme, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt oder einen Nebenerwerbslandwirt veräußert werden solle und ein Vollerwerbslandwirt das Grundstück dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötige und zum Erwerb bereit und in der Lage sei. Auch dann diene § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht dem einzelnen Landwirt, selbst wenn dieser ggf. der Nutznießer einer Versagung sein könne, sondern dem öffentlichen Interesse an der Schaffung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe. Letzteres folge auch aus dem Umstand, dass die Versagung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung in das Ermessen der Landwirtschaftsbehörde gestellt sei, wenn die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG erfüllt seien. Die Vorschrift bzw. der darin enthaltene Ermessenrahmen lasse im Einzelfall Raum für die Berücksichtigung divergierender privater oder öffentlicher Belange und vermittle auch aus diesem Grunde einzelnen Landwirten kein Abwehrrecht gegenüber bestimmten Erwerbsvorgängen oder gar eine Art Vorkaufsrecht an bestimmten Grundstücken.

Auch aus § 19 GrdstVG könne der Kläger keine Widerspruchsbefugnis herleiten. Soweit hiernach vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag die Landwirtschaftskammer zu hören sei, sollten hiermit die Fachkenntnisse und Erfahrungen der landwirtschaftlichen Berufsvertretung nutzbar gemacht werden, nicht aber einzelne Landwirte geschützt werden. Hinzu trete, dass die Anhörung nachgeholt worden sei.

Auch aus seinen Grundrechten ergebe sich keine Widerspruchsbefugnis des Klägers. Art. 14 GG schütze vermögenswerte Güter, die hier indes nicht betroffen seien. Das bestehende Pachtverhältnis werde durch die Genehmigung nicht berührt. Das Interesse des Klägers, das Grundstück selbst zu erwerben, werde von Art. 14 Abs. 1 GG aber nicht geschützt. Auch aus Art. 12 GG folge nichts anderes, da kein berufs- oder gewerbespezifischer staatlicher Eingriff vorliege.

Im Übrigen habe sie, die Beklagte, die beantragte Genehmigung auch in der Sache erteilen müssen, da der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG offensichtlich nicht erfüllt sei. Werde eine Genehmigung i.S.v. § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG - wie hier - ohne Einschränkungen erteilt, sei diese wegen § 22 Abs. 1 GrdstVG von Gesetzes wegen unanfechtbar, zumal ohnehin nur die Beteiligten einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen könnten.

Der Kläger verfolgt sein Begehren mit der vorliegenden Klage, die am xxx bei dem Verwaltungsgericht eingegangen ist, weiter. Zur Begründung wiederholt und vertieft er sein Vorbringen aus dem Widerspruchsverfahren. Die erteilte Genehmigung sei rechtswidrig und verletze ihn, den Kläger, in seinen Rechten. Die Beklagte verkenne die rechtlichen Grenzen von § 9 GrdstVG. Es liege eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden vor. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen sollten diese in erster Linie Landwirten zugute kommen und vorbehalten bleiben, die diese Flächen selbst bewirtschafteten. Insoweit liege eine ungesunde Bodenverteilung regelhaft vor, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert werde, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötige und bereit und in der Lage sei, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Letzteres treffe auf den Kläger zu.

Die Beklagte habe zu Unrecht angenommen, dass die Grundstückserwerberin, die xxx, einen landwirtschaftlichen Betrieb darstelle. Weder aus dem Entwicklungskonzept noch aus den vorgelegten Gutachten folge, dass einer der Gesellschafter der Käuferin mit der Landwirtschaft vertraut sei oder über eine landwirtschaftliche Ausbildung oder Erfahrung verfüge. Auch sei Kern der geplanten Tätigkeit die Pferdepenionshaltung, was keine landwirtschaftliche Tätigkeit darstelle. Futtermittel sollten nur für den eigenen Gebrauch, nicht aber für den Markt erzeugt werden; eine etwaige Abgabe von Überproduktion könne insoweit nicht als landwirtschaftliche Tätigkeit gewertet werden. Die Beklagte habe selbst ausgeführt, dass die xxx keinen ernsthaften Willen zum Betrieb von Landwirtschaft dargelegt habe und überdies die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes fehle. Dies gelte auch unter Berücksichtigung von § 6 HöfeO. Zwar müsse auch Nichtlandwirten ermöglicht werden, landwirtschaftliche Betriebe zu erwerben, um Landwirtschaft zu betreiben. Dies beabsichtige die xxx jedoch ausweislich ihrer Betriebskonzeption nicht. Auch ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit habe die Käuferin nicht nachgewiesen. Fehle es mithin an den Voraussetzungen von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, gelte selbiges für § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 GrdstVG. Denn es sei evident, dass der Kläger, der die Hofstelle sowie zahlreiche mitgepachtete Flächen als landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb führe, seine Lebensfähigkeit verlieren werde, da in der Umgebung keine anderen geeigneten Hofstellen verfügbar seien. § 9 GrdstVG schütze auch ihn, den Kläger, und seine Individualinteressen, weshalb ihm ein Drittanfechtungsrecht zustehe. Er sei kein „einfacher“ Dritter, sondern unmittelbar und einschneidend von der Genehmigung betroffen. Seine, des Klägers, Grundrechte aus Art. 12 und Art. 14 GG seien ersichtlich unmittelbar beeinträchtigt, denn ihm drohe der Verlust seiner wirtschaftlichen Existenz. Effektiven Rechtsschutz könne er allein durch die Anfechtung der Genehmigung erhalten.

Die Entscheidung der Beklagten sei für die gesamte Landwirtschaft auf dem Gebiet der Beklagten von Bedeutung, die ohnehin in ihrem Bestand - bezogen auf die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe - bedroht sei. Von den insgesamt elf (bzw. zehn) Milchviehbetrieben in Hamburg werde ein weiterer verloren gehen, was auch etwa 10 v.H. der gesamten Milchproduktion Hamburgs werde entfallen lassen. Der Betrieb des Klägers sei systemrelevant und die Beklagte stehe in der Verantwortung, dessen Verlust etwas entgegenzusetzen. Im Übrigen leiste der Betrieb des Klägers mit seiner Weidehaltung auch einen Beitrag zur Biodiversität. Der Kläger wolle seinen Betrieb nachhaltig weiterentwickeln und in mehr Tierwohl investieren. Das Grundstücksverkehrsgesetz bedürfe dringend politischer Reformen. Es könne nicht sein, dass immer mehr Flächen, auf deren Nutzung landwirtschaftliche Betriebe angewiesen seien, verloren gingen.

Der Kläger beantragt,

den Bescheid vom 23.9.2019 und den Widerspruchsbescheid vom 30.3.2020 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie führt aus, dass die erteilte Genehmigung objektiv rechtmäßig sei und mangels Versagungsgründen habe erteilt werden müssen. Die Veräußerung führe nicht zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden. Die Käuferin sei erwerbsprivilegiert nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, da sie konkrete Absichten zur eigenverantwortlichen landwirtschaftlichen Nutzung des Erwerbgrundstückes habe nachweisen können, wie sich insbesondere aus dem am 12.9.2019 vorgelegten Gutachten sowie dem Betriebskonzept ergebe. Sie, die Beklagte, und die Landwirtschaftskammer hielten das Geschäftskonzept nach Prüfung für tragfähig und die Kalkulationen für rechnerisch nachvollziehbar. Der geplante Betrieb sei auch als Landwirtschaft i.S.v. § 1 Abs. 2 GrdstVG zu qualifizieren. Die Tätigkeit solle neben dem Pferdepensionsbetrieb den Aufbau einer Pferdezucht sowie die Jungpferdeausbildung umfassen, wobei die Tierhaltung auf eigener Futtergrundlage erfolgen solle. Die Flächenausstattung ermögliche selbst bei Erreichen des angestrebten Tierbestands durchgängig die Ernährung auf eigener Futtergrundlage und zusätzlich in gewissem Umfang den Verkauf von Raufutter.

Ein Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch einen Nichtlandwirt, der bereits konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Entwicklung zu einem leistungsfähigen Landwirtschaftsbetrieb getroffen habe, sei aus agrarpolitischer Sicht erwünscht und förderungswürdig, weshalb solche Fälle nicht zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führten.

Dringender Aufstockungsbedarf des Klägers zum Erhalt der Leistungsfähigkeit und Erwerbsbereitschaft des Klägers führten zu keinem anderen Ergebnis. Bei konkurrierenden Erwerbsinteressen dürfe die Genehmigung grundsätzlich nicht versagt werden, da es nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde sei, den förderungswürdigeren Betrieb zu ermitteln, sondern allein negative Auswirkungen für die Agrarstruktur abgewendet werden sollten.

Der Genehmigungserteilung habe auch der Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG nicht entgegengestanden. Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung räumlich zusammenhängender Grundstücke erfolge durch den Verkauf nicht, da sich keines der angrenzenden Flurstücke im Eigentum der Verkäuferin befinde. Der klägerische Vortrag, in der Umgebung seien keine geeigneten Hofstellen verfügbar und er werde seine Lebensfähigkeit verlieren, werde bestritten. Der Kläger habe selbst vor Jahren eine in seinem Eigentum befindliche Hofstelle außerhalb Hamburgs veräußert und sich selbst gänzlich auf die gepachtete Hofstelle konzentriert, wobei er das Risiko der Nichtfortsetzung der Verpachtung gekannt und in Kauf genommen habe, sei doch der Pachtvertrag bis zum 31.9.2019 befristet gewesen. Auch die Verkaufsabsichten der Eigentümerin habe der Kläger gekannt, er habe sich aber mit dieser nicht einigen können.

Die erteilte Genehmigung verletze den Kläger zudem nicht in eigenen Rechten. Das Genehmigungserfordernis nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 9 GrdstVG diene nämlich allein dem öffentlichen wirtschafts- und agrarpolitischen Interesse der Allgemeinheit, durch eine sachgerechte Regelung des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken die Agrarstruktur der Bundesrepublik Deutschland zu verbessern; nicht hingegen werde der Schutz privater Dritter bezweckt. Derjenige, der ein Grundstück nicht erwerben könne, weil die Genehmigungsbehörde den mit einem anderen geschlossenen Vertrag genehmigt habe, sei nicht in eigenen Rechten betroffen.

Das Gericht hat den Rechtsstreit mit Beschluss vom 12.4.2021 auf den Berichterstatter als Einzelrichter übertragen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Sachakte der Beklagten Bezug genommen. Diese waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung vom 29.10.2021.

Entscheidungsgründe

I.

Die Entscheidung ergeht gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 VwGO durch den Einzelrichter anstelle der Kammer.

II.

Die Klage hat keinen Erfolg. Sie ist unzulässig, da es dem Kläger an der erforderlichen Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO fehlt.

Gemäß § 42 Abs. 2 VwGO ist eine - hier statthafte - Anfechtungsklage nach § 42 Abs. 1, 1. Var. VwGO nur zulässig, wenn der Kläger geltend macht, durch den Verwaltungsakt oder seine Ablehnung in eigenen Rechten verletzt zu sein, und dass nach seinem Vorbringen die Verletzung dieser Rechte möglich ist. Diese Möglichkeit ist dann auszuschließen, wenn offensichtlich und nach keiner Betrachtungsweise subjektive Rechte des Klägers verletzt sein können. Ist - wie hier - der Kläger nicht Adressat des zur Aufhebung gestellten Verwaltungsaktes (d.h. des Bescheides vom 23.9.2019), ist maßgeblich, ob der Kläger sich für sein Begehren auf eine öffentlich-rechtliche Norm stützen kann, die nach dem in ihr enthaltenen Entscheidungsprogramm auch der Rücksichtnahme auf Interessen eines individualisierbaren, d.h. sich von der Allgemeinheit unterscheidenden Personenkreises dient und damit auch ihn als Dritten schützt (st. Rspr., s. statt vieler BVerwG, Urt. v. 10.10.2002, 6 C 8.01, juris Rn. 15; Urt. v. 3.8.2000, 3 C 30.99, juris Rn. 18 m.w.N.; vgl. ergänzend Sodan, in: Ders./Ziekow, Verwaltungsgerichtsordnung, 5. Aufl. 2018, § 42 Rn. 379 ff.).

An der Möglichkeit einer Rechtsverletzung im Sinne der vorstehenden Maßgaben fehlt es hier. Der Kläger ist weder nach den Vorgaben des Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (vom 28.7.1961, BGBl. I S. 1091, 1652, 2000; zuletzt geändert durch Art. 108 des Gesetzes vom 17.12.2008, BGBl. I S. 2586; Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG) klagebefugt (hierzu unter 1.), noch ergibt sich dieses aus verfassungsrechtlichen Grundsätzen (hierzu unter 2.).

1. Der Kläger kann keine Klagebefugnis aus den Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes herleiten.

a. Die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 GrdstVG, auf die der Kläger sich beruft, ist, wie die Beklagte zutreffend ausgeführt hat, keine drittschützende Norm und vermittelt dem Kläger keine Klagebefugnis.

Nach § 9 Abs. 1 GrdstVG darf eine Genehmigung i.S.v. § 2 Abs. 1 GrdstVG nur versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet. Von einer solchen ist gemäß § 9 Abs. 2 GrdstVG in der Regel dann auszugehen, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

Hieraus kann der Kläger schon deshalb keine Klagebefugnis ableiten, weil § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG allein öffentlichen Interessen dient und Dritten keine Schutzwirkung vermitteln soll (BVerwG, Beschl. v. 23.1.1996, 11 B 150.95, juris Rn. 4, bestätigt durch BVerfG, Beschl. v. 21.8.1997, 1 BvR 514/96; s. auch OVG Bremen, Urt. v. 16.5.1995, 1 BA 44/94, juris Rn. 30 f.; ebenso BGH, Beschl. v. 9.3.2006, BLw 23/05, juris Rn. 6 ff., jeweils m.w.N.). Das Bundesverwaltungsgericht führte insoweit aus (Beschl. v. 23.6.1996, a.a.O.):

„Zum anderen ist in Rechtsprechung und Literatur geklärt, daß der Genehmigungsversagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG in Einklang mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG allein dem wirtschafts- und agrarpolitischen Interesse der Allgemeinheit dient, durch eine sachgerechte Regelung des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken die Agrarstruktur der Bundesrepublik Deutschland zu verbessern (vgl. BVerfGE 21, 73 <80 ff.>, 92 <93>, 94 <97>, 306 <309 f.>; 26, 215 <222 ff.>; BGHZ 1, 267 <271>; Pikalo/Bendel, GrdstVG, § 9 Anm. E II 4 c.bb). § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ist dagegen nicht auch dazu bestimmt, dem Schutz privater Interessen Dritter zu dienen, die am Erwerb eines genehmigungspflichtig veräußerten Grundstücks interessiert sind, ohne an dem genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäft beteiligt zu sein (vgl. Pikalo/Bendel, a.a.O., Anm. E II 4 c.aa). Dies ergibt sich schon daraus, daß - was die Vorinstanzen verkannt haben und im Rechtsmittelverfahren gemäß § 17 a Abs. 5 GVG nicht mehr zu prüfen ist - nach dem Willen des Gesetzgebers für alle Fragen des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und der damit im Zusammenhang stehenden behördlichen Entscheidungen, also auch für die in § 22 Abs. 1 GrdstVG nicht ausdrücklich genannte Nachprüfung von ohne Auflagen oder Bedingungen erteilten Genehmigungen, die ordentlichen Gerichte zuständig sein sollen (vgl. BVerwG, Beschluß vom 29.

März 1978 - BVerwG 1 B 32.78 - <Buchholz 310 § 40 VwGO Nr. 168>); § 22 Abs. 1 GrdstVG räumt aber nur den am Grundstücksverkehrsgeschäft als Vertragsschließende beteiligten Personen die Antragsbefugnis ein, weil die Frage einer Genehmigungsbedürftigkeit und die Befreiung von einer darin bestehenden Verfügungsbeschränkung nach der gesetzlichen Regelung nur für das Verhältnis dieser Personen Bedeutung haben kann und soll (vgl. BGH, RdL 1952, S. 322).“

Diesen Ausführungen schließt sich der Einzelrichter aus eigener Überzeugung an. Die Auslegung, die der einhelligen Auffassung in der verwaltungsgerichtlichen und ordentlichen Rechtsprechung entspricht, berücksichtigt nämlich namentlich den Wortlaut der Vorschrift, der allein die Berücksichtigung öffentlicher Interessen zulässt und entspricht im Übrigen dem Willen des Gesetzgebers (s. dazu BVerfG, Beschl. v. 12.1.1967, 1 BvR 169/13, juris Rn. 18 m.w.N.; vgl. ergänzend OVG Bremen, Urt. v. 16.5.1995, a.a.O., Rn. 31 f.; s. zur Rechtsprechung der ordentlichen Gerichte jüngst OLG Jena, Beschl. v. 5.8.2016, Lw W 292/16, juris Rn. 10 ff., insb. 13, jeweils m.w.N.).

b. Soweit der Vortrag des Klägers dahingehend verstanden werden soll, dass sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG eine Möglichkeit der Verletzung in subjektiven Rechten für ihn ergäbe, dringt er damit nicht durch.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG darf die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung versagt werden, wenn durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde. Dies ist nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG unter anderem dann regelmäßig der Fall, wenn ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde.

Auch diese Norm vermittelt dem Kläger evident keine eigenen Rechte. Eine Verletzung von Rechten des Klägers kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil die Voraussetzungen von § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG - die im Übrigen ausweislich ihres Wortlautes auf die abstrakte Frage, ob eine Verkleinerung eines Grundstückes deshalb unwirtschaftlich ist, weil ein landwirtschaftlicher Betrieb infolgedessen nicht sinnvoll bewirtschaftet werden könnte, abstellt (vgl. dazu BVerfG, Kammerbeschl. v. 17.1.1989, 1 BvR 1515/88, juris Rn. 2-4, jeweils m.w.N.; vgl. auch Martinez, in: Düsing/ders., Agrarrecht, 1. Aufl. 2016, § 9 GrdstVG Rn. 29 f.), - hier keinesfalls vorliegen. Der Umstand, dass dem Kläger die Fortführung seines Be-

etriebes zukünftig nicht (mehr) möglich sein dürfte, beruht nämlich nicht auf einer Verkleinerung eines Grundstücks bzw. Grundstücksverbundes, sondern schlicht darauf, dass die Grundstücke insgesamt veräußert werden und der Erwerber die Grundstücke nicht an den Kläger verpachten, sondern selbst nutzen möchte. Hinzu kommt, dass auch diese Norm bereits im Grundsatz erkennbar öffentlichen Interessen, in keinem Fall aber denjenigen Dritter - wie hier des Klägers - dienen soll (allgemein hierzu BVerfG, Kammerbeschl. v. 17.1.1989, a.a.O.; s. auch Beschl. v. 19.6.1969, 1 BvR 353/67, juris Rn. 23; Beschl. v. 12.1.1967, 1 BvR 168/64, juris Rn. 5; so zudem bereits BGH, Urt. v. 10.11.1959, V BLW 4/59, juris; ergänzend Martinez, a.a.O., Rn. 29).

c. Nur ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Kläger auch eine Verletzung der Anhörungspflicht nach § 19 GrdStVG nicht für sich fruchtbar machen könnte. Auch diese Vorschrift bezweckt offensichtlich allein den Schutz öffentlicher Interessen (OVG Bremen, Urt.v. 16.5.1995, a.a.O., Rn. 33). Im Übrigen hat die Beklagte die zunächst unterbliebene Anhörung nachgeholt.

2. Auch Grundrechte vermitteln dem Kläger, wie die Beklagte bereits zutreffend ausgeführt hat, keine Klagebefugnis. Selbst wenn man es für zulässig hielte, sich - wie es der Kläger tut - hinsichtlich der Verletzung eigener Rechte unmittelbar aus Art. 12 GG und Art. 14 GG zu berufen, sind beide Vorschriften hier ganz evident nicht verletzt.

Denn es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass durch die angefochtene Genehmigung Vermögenswerte des Klägers, die allein dem Schutzbereich des Art. 14 GG unterliegen, verletzt sein könnten. Das Interesse des Klägers, die Hofstelle selbst zu erwerben, wird von Art. 14 GG entgegen seiner Ansicht nicht geschützt; den mit der Verkäuferin des Grundstücks geschlossenen Pachtvertrag darf der Kläger im Übrigen nach dem vor dem Landwirtschaftsgericht geschlossenen Vergleich jedenfalls bis Ende dieses Jahres weiter umsetzen.

Ein Eingriff, der - was für eine Verletzung von Art. 12 GG Voraussetzung wäre - objektiv berufsregelnde Tendenz hat (s. dazu etwa BVerwG, Urt. v. 23.3.1982, 1 C 157.79, juris), liegt hier ebenfalls nicht vor (zu alledem OVG Bremen, Urt. v. 16.5.1995, a.a.O., Rn. 34 f.).

Auch Art. 19 Abs. 4 GG steht dem Kläger schließlich nicht zur Seite. Soweit der Kläger vorbringt, sich ohne die begehrte Aufhebung nicht gegen die drohende Existenzgefährdung für sich und seinen Betrieb wehren zu können, führt auch dies zu keinem anderen Ergebnis.

Denn Art. 19 Abs. 4 GG begründet, wie sich dem Wortlaut der Norm eindeutig entnehmen lässt („Wird jemand durch die öffentliche Gewalt in seinen Rechten verletzt“; Hervorhebung nur hier) nicht selbst ein subjektiv-öffentliches Recht, sondern setzt ein solches vielmehr voraus. Gerade an einem derartigen Recht des Klägers fehlt es hier - wie ausgeführt - indes.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht gemäß § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 709 Satz 2, 711 ZPO.

xxx