

# GRUNDBESITZERVERBAND BRANDENBURG E.V.

---

Grundbesitz Brandenburg, Am Kanal 16 - 18, 14467 Potsdam

MLUL  
Frau Ulrike Schillemeit  
Henning-von-Tresckow-Str. 2 – 13  
14467 Potsdam

Vorab per E-Mail

26.11.2015

**Entwurf Erlass GrdstVG, RSG**  
**Ihr Zeichen: 30-0301/60+20#263011/2015**  
**Ihr Schreiben vom 15.10.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Schillemeit,

im Namen des Grundbesitzerverbandes Brandenburg e.V. danke ich Ihnen für die –  
erfreulicher Weise auch noch verlängerte - Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem  
Entwurf eines Erlasses zum Grundstücksverkehrsgesetz und Reichssiedlungsgesetz.

Bedauerlicherweise war ich aufgrund eines überraschend aufgetretenen Hinderungs-  
grundes nicht in der Lage, an der von Ihnen organisierten Veranstaltung am 06.11.2015  
teilzunehmen. Ich bin jedoch über den dort anwesenden Geschäftsführer des Forum  
Natur Brandenburg, Gregor Beyer, zumindest über die wesentlichen Gesprächsinhalte  
ins Bild gesetzt worden.

---

**Vors. des Vorstands**

Rüdiger Müller  
Am Gutshof 1  
17291 Bietikow  
Tel: 039 858 / 275  
Fax: 039 858 / 47 888  
rmueller-bietikow@t-  
online.de

**Geschäftsführung**

RA Ulrich Böcker  
Am Kanal 16 - 18  
14467 Potsdam  
Tel: 0331 / 747 96 - 96  
Fax: 0331 / 747 96 - 25  
info@grundbesitzerverband-  
brandenburg.de

**Bankverbindung**

Mittelbrandenburgische  
Sparkasse, Potsdam  
BLZ: 160 500 00  
Kto: 351 200 55 50  
IBAN: DE32 1605 0000 3512 0055 50  
BIC/SWIFT: WELADED1PMB



**Amtsgericht Potsdam - Vereinsregister: VR 1902 P**

**[www.grundbesitzerverband-brandenburg.de](http://www.grundbesitzerverband-brandenburg.de)**

**Mitglied der Arbeitsgemeinschaft der Grundbesitzerverbände e.V., Berlin**

# GRUNDBESITZERVERBAND BRANDENBURG E.V.

- 2 -

---

Der Grundbesitzerverband, der in der Debatte um den Bodenmarkt ja bekanntlich einen tendenziell freien, d.h. vor allem marktwirtschaftlichen Ansatz verfolgt und regulatorische Eingriffe eher kritisch sieht, hat folgenden Anmerkungen zu dem Entwurf des Erlasses:

1. Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden von dem Erlass ausdrücklich nicht erfasst (vgl. Fn. 1). Existiert ein vergleichbares Dokument für Forstflächen ? Wenn nein, warum wird keine Notwendigkeit für deren Einbezug in die vorliegende Entwurfsfassung gesehen ?
2. Ich denke, dass das erste der beiden von Ihnen genannten Beispiele für ein Umgehungsgeschäft (vgl. S. 3, dritter Absatz) zu Missverständnissen und damit auch zu fehlerhaften Überlegungen Anlass geben wird. Hier wird man wohl die Formulierung ändern müssen. Denn dass bei einer Übertragung von Gesellschaftsanteilen an einer Gesellschaft, die u.a. auch landwirtschaftlichen Grund und Boden in ihrem Vermögen hat, stets auch der Eigentumsübergang an landwirtschaftlichen Grundstücken gewollt ist, dürfte klar sein. Keineswegs muss damit aber ein Umgehungsgeschäft verbunden sein.
3. Den verfahrensrechtlichen Zusammenhang zwischen Vorkaufsrecht nach RSG und Genehmigungsverfahren nach GrdstVG finde ich gut dargestellt. Das Problem in diesem Bereich liegt meines Erachtens allerdings auf einer anderen – hier nicht zu diskutierenden, gleichwohl im argen liegenden – Ebene: Die Entscheidung der Siedlungsbehörde, für wen – unter mehreren geeigneten Kandidaten – sie das Vorkaufsrecht ausübt, ist nicht gerichtlich überprüfbar und führt zuweilen zu grotesken Ergebnissen. Auch werfen jüngste Entwicklungen und Äußerungen auf Seiten der Landgesellschaften durchaus kritische Fragen auf.

# GRUNDBESITZERVERBAND BRANDENBURG E.V.

4. Wegen der Fehleranfälligkeit in diesem Bereich, könnte es Sinn machen, den Begriff des „Empfängers“ einer Erklärung nach § 21 Satz 2 und 3 GrdstVG klarzustellen und z.B. im Hinblick auf eingeschaltete Notare näher zu erläutern (vgl. Seite 4, erster Absatz).
5. Sie diskutieren den „dringenden Aufstockungsbedarf“ (vgl. Seite 6 unter aa)) zutreffend u.a. unter dem Gesichtspunkt der Eigenlandquote.

Wir teilen Ihre Einschätzung, dass die Rechtsprechung des OLG Brbg mit ihrem (bloßen) Binnenblick auf die durchschnittliche Ausstattung eines brandenburgischen Betriebes zu einem Verharren auf vergleichsweise niedrigem Niveau führen könnte. Dem derzeitigen Landesdurchschnitt von 26,5 % Eigenlandanteil den Eigenlandanteil der alten Bundesländer (62 %) gegenüberzustellen, halten wir jedoch für fragwürdig. Denn dadurch werden Äpfel mit Birnen verglichen. Die durchschnittliche Betriebsgröße im Osten ist viel größer, als diejenige im Westen. In absoluten Zahlen (ha) seines Eigenlandanteils muss sich der durchschnittliche Betrieb in Brandenburg nicht hinter dem durchschnittlichen Betrieb in Westdeutschland verstecken. Wir stehen daher auf dem Standpunkt, dass diese Passage zu streichen ist.

Wir sind ferner der Auffassung, dass die vorgesehene Regelung „Wenn mehr als ein Landwirt erwerbsbereit ist, ist der auszuwählen, der einen geringeren Eigenlandanteil hat.“ zu wenig Spielraum zur Beurteilung dringenden Aufstockungsbedarfs im Einzelfall enthält und vorhersehbar zu nur schwer vertretbaren Ergebnissen führen kann. Der Eigenlandanteil mag prioritäres Kriterium, sollte aber nicht ausschließliches Kriterium in diesen Fällen sein. Die Flächenausstattung allein lässt noch keine Aussage über die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit zu, die nämlich auch bei geringer Flächenausstattung etwa durch den Anbau von Sonderkulturen, besondere Vermarktungsformen oder durch eine intensive Tierproduktion gegeben sein kann.

Aus unserer Sicht nicht ungefährlich auch der – verbindliche - Blick auf „benachbarte Bundesländer“, wenn es um „Betriebe an der Grenze“ geht. Denn Brandenburg grenzt an vier Bundesländer (MV, NDS, LSA, S) mit ganz unterschiedlichen Eigenlandanteilen an.

6. Die Annahme einer strikten Genehmigungspflicht bei der Umsetzung einer förderfähigen Maßnahme durch einen Nichtlandwirt (vgl. Seite 7, unter c), erstes Tiret) geht unseres Erachtens (deutlich) zu weit. Wir halten schon die Prämisse für falsch formuliert, wonach ein – mit dem aufstockungsbedürftigen Landwirt konkurrierenden - nichtlandwirtschaftlicher Erwerber grundsätzlich über einen schutzwürdigeren Erwerbzweck verfügen soll, als der „bloß“ Landwirtschaft betreibende Landwirt. Der Hinweis auf den invers formulierten § 9 Abs. 2 GrdstVG lässt den von Ihnen gezogenen Schluss so nicht zu.

Ein im Rahmen der Agrarpolitik finanziell gefördertes Projekt mag bzw. wird in der Regel nicht gleichzeitig Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widersprechen. Damit ist es aber noch lange nicht „besser“ als der Erwerbzweck des aufstockungsbedürftigen Landwirts. Förderprogramme jeder Art würden bei diesem Verständnis zu einem Einfallstor für trickreich vorgehende Nichtlandwirte - von der Nachhaltigkeit derartiger Fördermaßnahmen einmal ganz abgesehen. Es kann nicht ernsthaft gewollt sein, dass nach allgemeiner politischer Wetterlage gewährte oder auch wieder in der Versenkung verschwindende Förderprogramme ohne jeden Bezug auf deren Qualität und andauernde Wirkung dem langfristigen Aufstockungsbedarf eines Landwirts erfolgreich entgegen gehalten werden können.

Nicht anders sehen wir den Fall des „Grundstücksankauf durch einen Naturschutzverband“ zur Verwirklichung eines Naturschutzprojekts (vgl. Seite 8, zweiter Absatz). Dieser Gedanke hat mit gesunder Agrarstruktur nichts zu tun.

Denn danach kann sich jeder beliebige Verband, der sich ein Naturschutzmäntelchen umhängt und ein nur „förderfähiges“ – also noch nicht einmal ein tatsächlich gefördertes - Naturschutzprojekt zu verfolgen vorgibt, das von irgendeiner Landesbehörde „befürwortet“ wird, wertvolles Ackerland unter den Nagel reißen. Wer auch nur einen Blick auf die Förderlandschaft bei Naturschutzprojekten (was ist das eigentlich ?) wirft, stellt schnell fest, dass (beinahe) nichts unmöglich und ein „befürwortender“ Freund und Helfer in einer Landesbehörde stets zur Stelle ist. Offen gestanden finden wir außerordentlich befremdlich, wie hoch und exakt die Hürden für den aufstockungsbedürftigen Landwirt formuliert und wie lax und beliebig im Gegensatz hierzu die Erwerbsbedingungen für nichtlandwirtschaftliche Erwerber gefasst sind. Die Regelung ist zu streichen.

7. Unklar aus unserer Sicht ferner, wie vor dem Hintergrund einer möglichen Versagung (vgl. Seite 8, unter d), Doppelbuchstabe bb)) zwischen „dem Aufbau eines völlig neuen Betriebes“ (zweites Tired, erster Absatz) und einem „Zweigbetrieb“ (zweites Tired, zweiter Absatz) zu differenzieren ist.
8. Wirklich gespannt sind wir, wie der Versagungsgrund der „wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand“ unter der Geltung des Grundgesetzes generell begründet werden sollte. Wir meinen, dass eine solche jeder Willkür Tür und Tor öffnende Bestimmung in unserer Rechtsordnung nichts verloren hat. Streichen !
9. Sodann eine Anmerkung zu dem Versagungsfall des groben Missverhältnisses zwischen Preis und Wert eines Grundstücks (vgl. Seite 9 unter Ziff. 3.). Wir meinen, dass der vom EuGH formulierte Gedanke hier (in dem Absatz unter der Überschrift zu Ziff. 3.) schlicht nicht richtig „überkommt“, sondern erst in der nachfolgenden Passage Konturen erhält – ohne dass diese Passage wiederum einen relevanten Zusammenhang zu der EuGH-Entscheidung erkennen läßt..

GRUNDBESITZERVERBAND  
BRANDENBURG E.V.

- 6 -

---

10. Schließlich gibt es noch einige redaktionelle Hinweise von unserer Seite, die wir der Einfachheit halber im Text selbst markiert haben und die sich unmittelbar aus dem in der Anlage noch einmal beigefügten Erlass-Entwurf ergeben.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Böcker

Geschäftsführer

Anlage: Erlass zum Grundstücksverkehrsgesetz und zum Reichssiedlungsgesetz  
(Entwurf vom 15.10.2015)

An die  
Landwirtschaftsämter des Landes Brandenburg  
gemäß Verteiler

## ENTWURF

### **Erlass zum Grundstückverkehrsgesetz und zum Reichssiedlungsgesetz**

- Versagung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung für Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke<sup>1</sup> (§ 9 GrdstVG)
- Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht (§ 4 RSG) der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

#### Gliederung

- I. **Genehmigungspflichtige Geschäfte**  
Prüfung des Vorliegens eines Umgehungsgeschäfts
- II. **Verfahrensrechtlicher Zusammenhang zwischen dem Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSG) und dem Genehmigungsverfahren bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GdstVG)**
- III. **Prüfung eines Genehmigungszwangs gemäß § 8 GrdstVG**
- IV. **Prüfung der Versagungsgründe gemäß § 9 GrdstVG**  
  
Entscheidungsermessen der Genehmigungsbehörde  
  
Mögliche Versagungsgründe  
1. § 9 Absatz 1 Nr. 1 GrdstVG: Die Veräußerung würde eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten
  - a. Begriff des Landwirts
  - b. Dringender Aufstockungsbedarf des erwerbsbereiten Landwirts
  - c. Genehmigungspflicht, wenn Erwerber Nichtlandwirt ist und Erwerbsinteressent aufstockungsbedürftiger Landwirt

<sup>1</sup> Die ebenfalls von § 9 GrdstVG erfassten forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden hier nicht betrachtet.

- d. Konkurrierende Erwerbsinteressen: Erwerber ist selbst Landwirt und steht einem dringend aufstockungsbedürftigen Landwirt gegenüber
2. § 9 Absatz 1 Nr. 2 GrdstVG: Die Veräußerung würde zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung des Grundstücks führen
3. § 9 Absatz 1 Nr. 3 GrdstVG: Die Veräußerung würde ein grobes Missverhältnis zwischen dem Preis und dem Wert des Grundstücks bedeuten

## V. Prüfung der Versagungsgründe gemäß § 9 GrdstVG

### 1. Genehmigungspflichtige Geschäfte

Grundsätzlich sind alle rechtsgeschäftlichen Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke, die größer als 2 Hektar sind, gemäß § 2 GrdstVG i.V.m. § 1 Bbg AGGrdstVG genehmigungspflichtig. Abweichungen von diesem Grundsatz sind in § 4 GrdstVG abschließend aufgeführt. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass die unter § 4 Nr. 1 GrdstVG genannte Beteiligung des Bundes oder eines Landes nur die Beteiligung der Gebietskörperschaften „Bund“ und „Land“ einschließlich der zugehörigen Sondervermögen umfasst, nicht aber vom Bund oder einem Land beherrschte juristische Personen des öffentlichen Rechts oder des Privatrechts. Dies bedeutet, dass auch Rechtsgeschäfte, an denen die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) oder die Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG) beteiligt ist, genehmigungspflichtig sind.<sup>2</sup> Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nur im Anwendungsbereich des Ausgleichleistungsgesetzes: Hier ist gemäß § 3 Abs. 11 Ausgleichleistungsgesetz § 4 Abs. 1 GrdstVG auch auf die mit der Privatisierung betrauten Stellen anzuwenden. Genehmigungspflichtig sind nach § 2 Absatz 1 Satz 1 GrdstVG grundsätzlich sowohl der schuldrechtliche Vertrag als auch das dingliche Erfüllungsgeschäft (Auflassung) bei der Eigentumsübertragung von landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Grundstücken. Wird der schuldrechtliche Vertrag genehmigt, bedarf das dingliche Erfüllungsgeschäft keiner zusätzlichen Genehmigung mehr (§ 2 Absatz 1 Satz 2 GrdstVG). Auch die Veräußerung eines Erbteils an einen anderen als einen Miterben unterliegt der Genehmigungspflicht, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht. Eine Genehmigungspflicht besteht auch für eine Nießbrauchsbestellung an einem solchen Grundstück (§ 2 Absatz 2 Nr. 3 GrdstVG). Ohne Bedeutung ist der Rechtsgrund für die Veräußerung: Genehmigungspflichtig sind also außer dem Verkauf auch die Schenkung, die Ausübung (nicht aber die Bestellung eines Ankaufs- oder Vorkaufsrecht), die Erfüllung eines Vermächtnisses, die Einbringung in eine Gesellschaft, der Tauschvertrag (auch wenn nur ein Grundstück unter § 1 GrdstVG fällt), ~~bowie die Veräußerung eines Erbanteils an einen Dritten, wenn der Nachlass im wesentlichen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb besteht.~~

Erbaute

Dagegen ist der Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einer landwirtschaftlichen Gesellschaft genehmigungsfrei, es sei denn, diese rechtliche Gestaltung ist nur gewählt worden, um die Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG zu umgehen.

Wenn ein Veräußerungsvertrag mehrere Grundstücke umfasst, von denen nicht alle oberhalb der 2 ha - Freigrenze liegen, reicht es für die Genehmigungspflicht aus, dass eines der Grundstücke mindestens 2 ha groß ist. Denn die Genehmigung kann grundsätzlich nur einheitlich erteilt oder versagt werden<sup>3</sup>. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts der Landgesellschaft ist nach § 4 Abs. 1 RSG dagegen maßgeblich, dass die zu veräußernden Buchgrundstücke nach dem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff insgesamt

<sup>2</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 27.11.2009, BLw 4/09.

<sup>3</sup> Vgl. St. Rsp. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLw 3/13.



ein mindestens 2 ha großes Grundstück bilden. Buchgrundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, wenn sie sich in räumlicher Nähe befinden und eine gewachsene landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinheit darstellen, so etwa dann, wenn sie gemeinsam an eine Agrar-genossenschaft verpachtet worden sind<sup>4</sup>. Das Vorkaufsrecht besteht auch für Grundstücke, die neben der landwirtschaftlichen Nutzung noch eine weitere Nutzung aufweisen (z.B. Wald), wenn die landwirtschaftliche Nutzung für die Nutzung der Fläche zweifelsfrei prägend ist<sup>5</sup>.

### Prüfung, ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt

Eine Umgehung der gesetzlichen Genehmigungspflicht ist dann zu bejahen, wenn bei gleicher Interessenlage wie bei einer genehmigungspflichtigen Veräußerung durch eine andere rechtliche Gestaltung des Geschäfts bewusst erreicht werden soll, der gesetzlichen Genehmigungspflicht zu entgehen<sup>6</sup>. Ein solches Umgehungsgeschäft unterliegt ebenfalls der gesetzlichen Genehmigungspflicht. Die Genehmigungsbehörde muss zur Feststellung, dass ein Umgehungsgeschäft vorliegt, konkrete Anhaltspunkte dafür haben, dass die rechtliche Gestaltung in der Absicht gewählt wurde, die Genehmigungspflicht zu umgehen. *auf*

Beispiele für Umgehungsgeschäfte:

- Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Erbanteilen, wenn der wirtschaftlich gewollte Erfolg der Übergang des Eigentums an landwirtschaftlichen Grundstücken ist? *?*

- Die Stückelung eines Grundstücks, so dass aus einem Grundstück, das oberhalb der Freigrenze liegt, mehrere Trennstücke, die unterhalb der Freigrenze liegen, gebildet werden, und diese dann gleichzeitig oder nacheinander veräußert werden - entweder an einen Erwerber oder auch an mehrere Erwerber - und die Trennstücke in der Summe wiederum größer als die Freigrenze sind.

## II. Verfahrensrechtlicher Zusammenhang zwischen dem Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSG) und dem Genehmigungsverfahren bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG)

Gemäß § 4 Abs. 1 RSG ist die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH als zuständiges Siedlungsunternehmen zum Vorkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks mit einer Größe von mindestens zwei Hektar (zum wirtschaftlichen Grundstücksbegriff s. unter I) berechtigt, wenn die Veräußerung des Grundstücks einer grundstückverkehrsrechtlichen Genehmigung durch die untere Landwirtschaftsbehörde bedarf und die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre. Sieht die Genehmigungsbehörde einen Versagungstatbestand und die übrigen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSG als erfüllt an, legt sie den Kaufvertrag gemäß § 12 GrdstVG der Siedlungsbehörde, also dem Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flumeuordnung (LELF) vor, das den Kaufvertrag gemäß § 6 RSG der vorkaufsberechtigten Landgesellschaft zur Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zuleitet.

Gemäß § 21 Satz 1 GrdstVG hat die Genehmigungsbehörde die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts außer dem Verpflichteten (Verkäufer) auch dem Käufer und demjenigen mitzuteilen, zu dessen Gunsten der Kaufvertrag geschlossen worden ist (Dritter im Sinne von § 328 BGB). Dabei sind

<sup>4</sup> Vgl. OLG BB, Beschluss v. 26.02.2009, 5 W (Lw) 9/08.

<sup>5</sup> Vgl. OLG BB, Beschluss v. 30.05.2013, 5 W (Lw) 1/13.

<sup>6</sup> Vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz Praxiskommentar, 6. Aufl., S. 336f.

<sup>7</sup> Vgl. Stresemann, Das Grundstücksverkehrsgesetz im Spiegel der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, Agrar- und Umweltrecht 11/2014, 415, 416 m.w.Nachweisen.

auch die Gründe für die Genehmigungsversagung mitzuteilen. Die Erklärung ist gemäß § 21 Satz 2 und 3 GrdstVG mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und den Empfängern förmlich zuzustellen.

Verkäufer, Käufer oder Begünstigter können gemäß § 10 Satz 1 RSG gegen das Vorkaufsrecht einwenden, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach dem GrdstVG nicht bedürfe oder die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nicht zu versagen wäre. Über diese Einwendungen entscheidet gem. § 10 S. 2 und 3 RSG auf Antrag das Landwirtschaftsgericht in entsprechender Anwendung von § 22 GrdstVG.

Wenn ein Genehmigungsversagungsgrund besteht, aber der Vertrag dem Siedlungsunternehmen nicht vorgelegt wird oder das Vorkaufsrecht durch das Siedlungsunternehmen nicht ausgeübt wird, darf die Genehmigung nicht versagt werden<sup>8</sup>.

Wenn der Genehmigungsantrag nach Erteilung des Zwischenbescheids zurückgenommen wird, entzieht dies dem Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens die Grundlage. Dagegen hat es keine Auswirkungen auf die Ausübung des Vorkaufsrecht, wenn der Genehmigungsantrag erst zurückgenommen wird, nachdem die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrecht schon zugestellt wurde, da dadurch bereits gemäß § 464 Absatz 2 BGB ein Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Siedlungsunternehmen zustande gekommen ist.

### III. Prüfung eines Genehmigungszwangs gemäß § 8 GrdstVG

Wenn ein genehmigungspflichtiges Geschäft vorliegt, ist zunächst zu prüfen, ob gegebenenfalls Genehmigungszwang nach § 8 GrdstVG besteht.

### IV. Prüfung der Versagungsgründe gemäß § 9 GrdstVG

Wenn kein Genehmigungszwang nach § 8 GrdstVG vorliegt, sind die Versagungsgründe gemäß § 9 GrdstVG zu prüfen.

Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen der Versagungsvoraussetzungen ist die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.<sup>9</sup>

### Entscheidungsermessen der Genehmigungsbehörde

Das in § 9 Absatz 1 GrdstVG normierte Ermessen der Genehmigungsbehörde („Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden wenn...“) bedeutet, dass auch bei Vorliegen eines Versagungsgrundes, immer zu prüfen ist, ob als milderer Mittel als die Versagung die Genehmigung mit Auflagen oder Bedingungen in Betracht kommt. Dies ist nur der Fall, wenn der Versagungsgrund mittels der Nebenbestimmung sicher ausgeräumt werden kann. Außerdem sind ~~die~~ die möglichen für den Einzelfall in Betracht kommenden Ausnahmetatbestände der Absätze 6 und 7 des § 9 GrdstVG zu prüfen. Wenn kein Ausnahmefall nach § 9 Abs. 6 oder 7 vorliegt oder wenn der Versagungsgrund durch die Anordnung einer Nebenbestimmung nicht sicher ausräumbar ist, ist die Behörde verpflichtet, die Genehmigung zu versagen.

<sup>8</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 25.04.2014, BLw 5/13.

<sup>9</sup> Vgl. BGH, RdL 2011, 270 m. w. Nachw..

## Mögliche Versagungsgründe

### 1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG: Die Veräußerung würde eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten.

Eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter (oder nach objektiven Kriterien nutzbarer) Boden an einen Nichtlandwirt oder einen nicht leistungsfähigen Landwirt veräußert werden soll, während gleichzeitig ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötigt und zum Erwerb bereit ist und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrags zu erwerben<sup>10</sup>.

Zweck der Vorschrift ist, dass der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben soll, die ihn selbst bewirtschaften und deren Existenz sich auf die Landwirtschaft gründet<sup>11</sup>.

#### a. Begriff des Landwirts

Der Begriff des Landwirts orientiert sich an § 1 Abs. 2 und 4 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte (ALG). Danach ist Landwirt, wer als Unternehmer, also als selbstständig seine berufliche Tätigkeit Ausübender, ein **auf Bodenbewirtschaftung beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft** betreibt. Hieraus folgt, dass allein das Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Anmeldung eines landwirtschaftlichen Betriebs noch keinen Landwirt ausmachen. Entscheidend ist die Ausübung einer selbstständigen unternehmerischen Tätigkeit, die auf die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebs ausgerichtet ist und zudem wesentliche Existenzgrundlage des Landwirts bildet<sup>12</sup>. Ein Nebenerwerbslandwirt wird einem Haupterwerbslandwirt dann gleichgesetzt, wenn er landwirtschaftlicher Unternehmer ist und durch den Grundstückserwerb seine eigene Existenzgrundlage und die der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird<sup>13</sup>.

Eine selbst Landwirtschaft betreibende Kapital- oder Personengesellschaft ist dem Einzellandwirt gleichgestellt. Das gilt unabhängig von der Rechtsform, in der das Unternehmen betrieben wird.

Nicht einem Einzellandwirt gleichgestellt ist dagegen ein einzelner Gesellschafter, der ein landwirtschaftliches Grundstück erwirbt, um es in die Gesellschaft einzubringen, wenn der erwerbende Gesellschafter nicht selbst in dem landwirtschaftlichen Betrieb hauptberuflich tätig ist.<sup>14</sup>

Ein **Nichtlandwirt** ist nur unter **engen Voraussetzungen** ~~ist~~ einem Landwirt gleichgestellt. Ein Nichtlandwirt ist eine Person, die ihre der Einkommenserzielung dienende Arbeitskraft in vollem Umfang außerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes einsetzt<sup>15</sup>.

Nichtlandwirte sind zum Beispiel:

- Der ohne Gewinnerzielungsabsicht tätige Hobbylandwirt.
- Der ohne Bodenbewirtschaftung Agrarprodukte erzeugende Gewerbebetrieb. Hierzu zählen: Intensivtierhaltung mit überwiegend zugekauftem Futter, Eierfabriken, Schweinemästereien und Abmelkstände.

<sup>10</sup> St.Rspr., vgl. BGH, Beschluss v. 26.11.2010, BLW 14/09.

<sup>11</sup> St.Rspr., vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLW 2/14.

<sup>12</sup> vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz Praxiskomm., 6. Aufl., Nr. 4.10.3.3 S. 475/476 m. w. Nachw..

<sup>13</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 09.07.1990, BLW 8/88.

<sup>14</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLW 2/14.

<sup>15</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 13.12.1991, BLW 8/91.

Hingegen gehören Baumschulen zur Landwirtschaft, wenn sie landwirtschaftliche Urproduktion betreiben.

**Der Nichtlandwirt ist nur dann einem Landwirt gleichgestellt, wenn er konkrete Absichten zur eigenen landwirtschaftlichen Nutzung des gekauften Grundstücks nachweisen kann.** Er muss also nachweisen, dass er mit der Bewirtschaftung der erworbenen Flächen Landwirt wird. Hierfür sind unter Anlegung eines strengen Maßstabes konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen mindestens zur Führung einer leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft erforderlich<sup>16</sup>. Der Nichtlandwirt muss ein schlüssiges und umsetzbares Betriebskonzept vorlegen, das Rückschlüsse auf einen leistungsfähigen Betrieb zulässt.

Nicht einem Landwirt gleichgestellt ist also zum Beispiel ein Erwerber, der auf der Fläche nicht selbst Landwirtschaft betreiben wird, sondern sie an einen Landwirt verpachten will<sup>17</sup>.

Eine nicht selbst Landwirtschaft betreibende Besitzgesellschaft, die ein Grundstück erwirbt, um es einer landwirtschaftlichen Betriebsgesellschaft zu überlassen, ist dann einem Einzellandwirt gleichgestellt, wenn sichergestellt ist, dass die Besitzgesellschaft mit der Betriebsgesellschaft sachlich und personell verflochten ist und die hinter beiden Unternehmen stehenden Personen den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben<sup>18</sup>. Es muss sichergestellt sein, dass die Flächen bewirtschaftende Unternehmen des Unternehmensverbundes von denselben Personen beherrscht wird wie das erwerbende Unternehmen.

## **b. Dringender Aufstockungsbedarf des erwerbsbereiten Landwirts**

aa. Aufstockungsbedarf liegt zum Beispiel vor

- wenn der Eigenlandanteil im Vergleich zum Pachtland so gering ist, dass die Vergrößerung des Eigenlandanteils zu einer Stärkung der Wirtschaftskraft des Betriebes und damit zur Verbesserung der Agrarstruktur führen würde. Dies kann auch bei geringfügigen Erhöhungen des Eigenanteils der Fall sein<sup>19</sup>. Eine fixe Prozentzahl kann nicht allgemein vorgegeben werden. Das OLG BB legt den Maßstab der durchschnittlichen Eigenlandausstattung vergleichbarer brandenburgischen Betriebe<sup>20</sup>, was aber zu dem agrarstrukturell kontraproduktiven Ergebnis führen kann, dass ein Nichtlandwirt einem bereits „durchschnittlich“ mit Eigenland ausgestatteten Betrieb vorgezogen wird und so der in Brandenburg noch immer sehr niedrige Eigenlandanteil von 26,5 % (Alte BL 62 %) „zementiert“ würde. Wenn mehr als ein Landwirt erwerbsbereit ist, ist der auszuwählen, der einen geringeren Eigenlandanteil hat. Angesichts der OLG-Rechtsprechung ist in Fällen, in denen der erwerbsbereite Landwirt bereits einen „durchschnittlichen“ Eigenlandanteil hat, das Augenmerk besonders auf mögliche sonstige Gründe eines Aufstockungsbedarfs zu richten. Wenn es sich um Betriebe an der Grenze zu benachbarten Bundesländern handelt, sind auch die Eigenlandsdurchschnittswerte in den Nachbarländern zu berücksichtigen. v. Beginn

oder

- wenn aus anderen Gründen der Erwerb zu einer Verbesserung der Agrarstruktur führen würde, z.B. wenn aufgrund der Lage des Grundstücks in der Nähe von Grundstücken, die der erwerbsbereite Landwirt bewirtschaftet, eine einheitliche Bewirtschaftung durch diesen ermöglicht wird oder erhalten werden kann. Dies wird in der Regel für ortsansässige Betriebe gelten. Entscheidend ist aber nicht die

<sup>16</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 28.4.2014, BLw 2/13.

<sup>17</sup> Vgl. OLG BB Beschluss v. 20.06.2013, 5 W (Lw) 5/12.

<sup>18</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 26.11.2010, BLw 14/09.

<sup>19</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 26.04.2002, BLw 36/01.

<sup>20</sup> Vgl. OLG BB Beschluss v. 20.06.2013, 5 W (Lw) 5/12.

Entfernung der Hofstelle in Kilometern, sondern die nachweisbare Verbesserung der Leistungsfähigkeit des erwerbsbereiten Landwirts durch die für ihn günstige Lage des Grundstücks.  
Das hierauf gestützte Aufstockungsinteresse entfällt nicht durch die Möglichkeit eines Pflugtauschs<sup>21</sup>.

Der Annahme eines Aufstockungsbedarfs steht auch nicht entgegen, dass der erwerbsbereite Landwirt als bisheriger Pächter der Fläche, in der Vergangenheit gegenüber dem Verkäufer erklärt hatte, kein Erwerbsinteresse zu haben<sup>22</sup>

bb. **Dringend** ist der Aufstockungsbedarf, wenn der Erwerb für die Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Krisenfestigkeit des Betriebes erforderlich ist. Die zeitliche Dringlichkeit ist demgegenüber nachrangig<sup>23</sup>. Die Dringlichkeit des Aufstockungsbedarfs entfällt also beispielsweise nicht deswegen, weil der Vertrag eine langfristige Rückverpachtungspflicht enthält<sup>24</sup>.

cc. Der Betrieb muss auch aufstockungswürdig sein, d.h., er muss leistungsfähig sein oder spätestens durch den Zuerwerb leistungsfähig werden. Ob ein Betrieb leistungsfähig ist oder werden kann, kann nach folgenden Kriterien beurteilt werden:

- Können aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit nachhaltige Gewinne erwirtschaftet werden?
- Liegen die Hektar-Reinerträge und die Arbeitsrentabilität auf dem Niveau vergleichbarer Betriebe?
- Machen die Einnahmen aus der Landwirtschaft einen nicht unerheblichen Teil des Gesamteinkommens aus?
- Liegt ein schlüssiges und umsetzbares Betriebskonzept vor?
- Existiert eine ordnungsgemäße Buchführung?
- *Wt die* Sind Hofstelle mit Gebäuden, Geräten und Tierbestand in gutem Zustand?
- Bestehen Mitgliedschaften in Berufsverbänden, Genossenschaft, Tierseuchenkasse, landwirtschaftlichen Versicherungen?<sup>25</sup>

### c. Genehmigungspflicht, wenn Erwerber Nichtlandwirt ist und Erwerbsinteressent aufstockungsbedürftiger Landwirt

Wenn auf Seiten des Erwerbers ein besonderer schutzwürdiger Erwerbszweck besteht, darf die Genehmigung auch dann nicht versagt werden, wenn der Erwerber Nichtlandwirt ist und der Erwerbsinteressent aufstockungsbedürftiger Landwirt ist.

- Ein schutzwürdiger Erwerbszweck liegt vor, wenn der Erwerb der Umsetzung einer nach den Agrarberichten der Bundesregierung als förderfähig angesehenen Maßnahme dient<sup>26</sup>. Denn, wenn die Veräußerung einem im Rahmen der Agrarpolitik aufgestellten und finanziell geförderten Projektziel dient, kann sie nicht gleichzeitig Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widersprechen (§ 9 Abs. 2 GrdstVG).
- Ein schutzwürdiger Erwerbszweck liegt auch vor, wenn er einem öffentlichen Interesse nach § 9 Absatz 6 GrdstVG entspricht. Volkswirtschaftliche Belange gemäß § 9 Absatz 6 GrdstVG können Roh- und Grundstoffgewinnung sein, die im öffentlichen Interesse liegt und nicht im alleinigen Privatinteresse, was

<sup>21</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 26.04.2002, BLw 36/01.

<sup>22</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 24.11.2006, BLw 11/06.

<sup>23</sup> Vgl. Stresemann, Das Grundstücksverkehrsgesetz im Spiegel der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, Agrar- und Umweltrecht 11/2014, 415, 418.

<sup>24</sup> Vgl. BGH Beschluss v. 26.4.2002, BLw 2/02.

<sup>25</sup> Vgl. hierzu umfassend: Joachim Netz, Der leistungsfähige Landwirt im Grundstücksverkehrsrecht und im Landpachtrecht, in: Recht der Landwirtschaft (RdL) 2009, Nr. 8, S. 197.

<sup>26</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 9.5.1985, BLw 10/84; Stresemann. AUR 11/2014, 415, 418.

im Einzelfall nachzuweisen ist, oder andere auf den Außenbereich angewiesene Nutzungen durch Industrie, Gewerbe, Handel, Verkehr, Energiebedarf und Bauwesen, wenn ein volkswirtschaftliches und überindividuelles Interesse an dieser Nutzung besteht.

Ein Grundstückskauf durch einen Naturschutzverband zur Verwirklichung eines Naturschutzprojekts, das förderungsfähig ist und von den Landesbehörden befürwortet wird, ist genehmigungsfähig. Nicht notwendig ist, dass das konkrete Projekt von der Bundesregierung selbst gefördert und in ihrem Agrarbericht gesondert aufgeführt wird<sup>27</sup>.

Wenn der Grundstückserwerb beispielsweise der Errichtung von Windenergieanlagen dient, reicht es nicht aus, dass der Erwerber einen Genehmigungsantrag für die Anlage gestellt hat, sondern entweder muss die Anlage bereits genehmigt worden sein oder es ist mit einer Genehmigung sicher zu rechnen. Dies muss gegebenenfalls im grundstückverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren inzident geprüft werden<sup>28</sup>.

#### **d. Konkurrierende Erwerbsinteressen: Erwerber ist selbst Landwirt und steht einem dringend aufstockungsbedürftigen Landwirt gegenüber**

aa. Grundsätzlich darf in diesem Fall die Genehmigung nicht versagt werden, da es nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde ist, den „förderungswürdigeren“ Betrieb zu ermitteln und damit den Grundstücksverkehr „positiv zu lenken“. Ihre Aufgabe ist lediglich, negative Auswirkungen für die Agrarstruktur abzuwenden<sup>29</sup>.

bb. In Ausnahmefällen muss aber auch der Verkauf an einen Landwirt versagt werden<sup>30</sup>:

- Wenn der Betrieb des Erwerbers nicht leistungsfähig ist und es auch durch den Erwerb nicht werden würde.

- Wenn der Grundstückserwerb nicht in sachlichem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Erwerbers steht, sondern anderen Zwecken dient: Dies ist der Fall, wenn der Erwerb der Gewinnerzielung durch Verpachtung an andere Landwirte oder als Kapitalanlage dient, oder wenn das Grundstück auf Vorrat erworben wird oder dem Aufbau eines völlig neuen Betriebes dienen soll<sup>31</sup>. Ein Indiz für den fehlenden betrieblichen Zusammenhang ist eine weite Entfernung der Flächen von dem Betrieb des Erwerbers. Hierfür kann keine konkrete Kilometerzahl angegeben werden, sondern maßgeblich ist, ob die Entfernung zu weit ist für eine sachgerechte Bewirtschaftung.

Eine eigenverantwortliche Nutzung ist hingegen<sup>✓</sup>, wenn das Grundstück in seinen Stammbetrieb einbezogen werden soll oder wenn er einen Zweigbetrieb im Umkreis des betroffenen Grundstücks gründet oder das Grundstück im Wege der Lohnbewirtschaftung bewirtschaften will<sup>32</sup>. Zu prüfen ist im Einzelfall, ob die vorgesehene Nutzung aufgrund der objektiven Gegebenheiten als realistisch erscheint.

- Wenn zwar ein betrieblicher Zusammenhang mit den zu erwerbenden Flächen besteht, aber sonstige Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Erwerber die Flächen nicht sachgerecht zu bewirtschaften vermag.

<sup>27</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 29. 11.1996, BLw 25/96.

<sup>28</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 15.4.2011, BLw 12/10.

<sup>29</sup> Vgl. Stresemann, AUR 11/2014 415, 418.

<sup>30</sup> Vgl. insgesamt zu den folgenden Punkten mit Nachweisen Stresemann, AUR 11/2014, 415, 418.

<sup>31</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLw 4/13.

<sup>32</sup> Vgl. OLG Thüringen, Beschluss v. 22.05.2014, Lw U 426/13.

- Wenn der Erwerb zu einer wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand und damit zu einer ungesunden Agrarstruktur führen würde.

## **2. § 9 Absatz 1 Nr. 2 GrdstVG: Die Veräußerung würde zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks führen**

Regelbeispiele für diesen Versagungsstatbestand sind in § 9 Absatz 3 aufgeführt. Für die Entscheidung sind die wirtschaftlichen Verhältnisse bei Veräußerer und Erwerber zu prüfen. Eine Abtrennung aus dem abgebenden Betrieb muss wirtschaftlich verantwortbar sein und zugleich der tatsächlichen Aufstockung des erwerbenden Betriebs dienen.

## **3. § 9 Absatz 1 Nr. 3 GrdstVG: Die Veräußerung würde ein grobes Missverhältnis zwischen dem Preis und dem Wert des Grundstücks bedeuten**

Die Genehmigung kann ohne Verstoß gegen europäisches Beihilferecht hiernach versagt werden, wenn der vereinbarte Preis „spekulativen Charakter“ hat, also für die Höhe des Preises Gründe bestehen außerhalb der für landwirtschaftliche Grundstücke üblichen Preisbildung, und der dann tatsächlich gezahlte Preis „möglichst nahe am Marktwert“ liegt<sup>33</sup>.

Kriterien für ein grobes Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstückswert:

- Überschreitung des nach den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ermittelten Verkehrswerts um mehr als 50 %<sup>34</sup>.
- Zusätzlich müssen ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu erwarten sein. Dies ist nicht der Fall ist, wenn konkurrierende erwerbwillige Unternehmen ebenfalls bereit sind, den gleichen oder einen annähernd hohen Preis zu zahlen. Wenn dagegen nur ein einziger Landwirt hierzu bereit ist, ist von ungünstigen Auswirkungen auf die Agrarstruktur auszugehen<sup>35</sup>.

<sup>33</sup> EuGH, Urteil v. 16.07.2015, Az. C-39/14.

<sup>34</sup> BGH, Beschluss v. 25.4.2014, BLW 5/13.

<sup>35</sup> BGH, Beschluss v. 25.4.2014, BLW 5/13.