

Grundstücksverkehrs- genehmigung und Vorkaufsrecht*

Rechtsanwalt Dr. habil. **Lothar Schramm**
Rechtsanwälte Behr, Lachmann, Neixler & Partner
Englerallee 19, 14195 Berlin

*Vgl. NL-BzAR 2008, S.2 ff.

Gliederung

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Brauchen wir noch GrdstVG und Reichssiedlungsgesetz?
3. Aktuelle Rechtsprobleme in den neuen Bundesländern
 - Genehmigungspflicht und Genehmigungsfreiheit
 - Genehmigungsversagung wegen ungesunder Bodenverteilung
 - Genehmigungsversagung bei grobem Missverhältnis
4. Fazit

1. Gesetzliche Grundlagen

- **Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG)** vom 28. Juli 1961 (BGBl. I, S. 1091, 1652, 2000) zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes zur Bereinigung des Bundesrechts im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 13.04.2006 (BGBl. I, S. 855)
- **Reichssiedlungsgesetz (RSG)** vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429; BGBl. III, 2331-1, zuletzt geändert durch Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I, S. 1149, 1169))
- **Bodenrechtsdurchführungsverordnungen** der Neuen Länder

2. Brauchen wir noch GrdstVG und RSG?

entgegen früheren Behauptungen sind
Regelungen in GrdstVG und RSG auch künftig
erforderlich um

- landwirtschaftliche Unternehmen zu erhalten
- Landwirte vor unzulässigen Flächenverlusten zu schützen
- Landwirten Ankauf notwendiger Flächen zu vertretbaren Preisen zu ermöglichen

in neuen Bundesländern kommen hinzu

- erbitterter Kampf um BVVG- und andere landwirtschaftliche Flächen
- Bestrebungen zur Erweiterung der Anbauflächen durch große Konzerne und Bodengesellschaften
- Erwerb durch Nichtlandwirte als Kapitalanlage
- Flächenverluste; v.a. in Nähe größerer Städte für Erschließung des ländlichen Raumes, für Schaffung neuer Verkehrs-, Gewerbe- und Industriestandorte
- Flächenverluste durch Nichtbeachtung der Vorschriften des GrdstVG und des RSG; v.a. der Versagungsgründe nach § 9 GrdstVG

3. Aktuelle Rechtsfragen in Neuen Bundesländern

3.1. Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG

- grundsätzlich bei jeder Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke erforderlich (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG)
- Ausnahme: Genehmigungsfreiheit nach § 4 Abs. 1 GrdstVG
- Genehmigungspflicht auch bei Grundstücksveräußerungen durch BVVG?
- Genehmigungspflicht auch bei lediglichen „Beteiligungen“ von Gemeinden und Landkreisen an Veräußerung?
- Genehmigung bei Erwerb von Flächen als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (EAM)?

3.2. Genehmigungsversagung wegen ungesunder Bodenverteilung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG

- Wann liegt Versagungsgrund vor?
- Wann ist von „dringenden Aufstockungsbedarf“ auszugehen?
- Wer ist Landwirt im Sinne des GrdstVG?
- Liegt „Aufstockungsbedarf“ auch bei hohem Eigentumsanteil vor?
- Was ist bei Interessenabwägung zwischen konkurrierenden Landwirten zu beachten?

- Betriebswirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung – welche Rolle spielt Entfernung zur Hofstelle?
- Interessenabwägung auch im freien Bieterverfahren?
- Verhältnis zu EU-Recht?

3.3. Genehmigungsversagung bei grobem Missverhältnis nach § 9 Abs. 1 Ziff. 3 GrdstVG

- Ziel der Regelung
- Grundstückswert nach GrdstVG
- Wann liegt Missverhältnis vor?
- Gelten Grundsätze auch im freien Bieterverfahren?
- Missbraucht BVVG ihre Stellung?
- Gelten Besonderheiten beim Erwerb zu Überpreisen durch andere Landwirte?
- Steht Genehmigungsversagung bei überhöhten Preisen im Widerspruch zu EU-Recht?

4. Fazit

4.1. Agrarstrukturelle Bedeutung von GrdstVG und RSG

- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit landwirtschaftlicher Unternehmen durch Flächenaufstockung und damit Stärkung der Eigentumsbasis
- Verbesserung der Agrarstruktur durch Flächenverkauf und Kaufpreisbewertung nach agrarstrukturellen Gesichtspunkten – gilt auch bei BVVG-Verträgen
- Vorbeugung schädlicher Eingriffe in Natur und Landschaft
- Berücksichtigung der besonderen sozialen Funktion und Verantwortung der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe in den Neuen Bundesländern

4.2. Rechtliche Möglichkeiten für Neue Bundesländer zur Abwehr von „länderspezifischen“ Gefahren für Agrarstruktur

- Grundlage: § 2 Abs. 3 Ziff. 3 GrdstVG (sog. Öffnungsklausel) und damit
 - Regelung weiterer Versagungsgründe über § 9 GrdstVG hinaus
 - Verknüpfung mit Nebenbestimmungen nach §§ 10 und 11 GrdstVG
- Verhinderung von Ankauf landwirtschaftlicher Flächen zu Überpreisen (Regelungen zu Schwellenwerten – vgl. Initiative Baden-Württemberg)

- Besondere Berücksichtigung von aufstockungsbedürftigen ortsansässigen Landwirten beim Ankauf
- Sicherung der mit erheblicher EU-Subventionen geschaffenen Strukturen in Neuen Bundesländern
- Beachtung der Vorgaben des EU-Rechts und der Rechtsprechung EuGH
(vgl. Urt. v. 29.03.2003 (452/Ö 1 sowie v. 25.01.2007 – NL-BzAR 2007; 203)