

# Vollzug des Grundstücksverkehrsgesetzes - GrdstVG<sup>1</sup>

## Zweck des Gesetzes

Das Gesetz dient der Kontrolle des landwirtschaftlichen Bodenmarkts zum Schutz der Agrarstruktur und zur Verhinderung von Bodenspekulationen.

Nach ständiger Rechtsprechung zielen die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab.

Da Grund und Boden für die Landwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor ist, aber nicht im unbeschränkten Umfang zur Verfügung steht, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften<sup>2</sup>.

Mit der Norm des Preissmissbrauches verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, Spekulationen bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstückspreisen zu unterbinden<sup>3</sup>.

## Gegenstand

Jeder Grundstückskaufvertrag über land- und forstwirtschaftliche Flächen unterliegt der Kontrolle nach GrdstVG. Ohne die Genehmigung erfolgt keine Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

## Stellung der Genehmigungsbehörden

Das öffentliche Interesse an der Verbesserung der Agrarstruktur zu wahren, obliegt der Genehmigungsbehörde (vgl. Senat, BGHZ 1, 267 [271]) und nicht dem erwerbsinteressierten Dritten. Die Entscheidungen der Behörden und des Siedlungsunternehmens sind von Dritten nicht anfechtbar<sup>4</sup>.

## Gewährleistung der Rechtssicherheit am Eigentumserwerb

Durch die Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten in den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr nach GrdstVG darf dieser nicht unnötig behindert, noch die Rechtssicherheit des Eigentumserwerbs an Grundstücken durch private Interessen Dritter gefährdet werden.

## Verfahrensregelungen

### Beginn des Genehmigungsverfahrens mit Antragstellung

Das Verfahren beginnt mit Eingang des Antrages auf Genehmigung des Kaufvertrages beim Landwirtschaftsamt als der Genehmigungsbehörde<sup>5</sup> nach § 6 Abs. 1 GrdstVG.

### Beteiligte des Verfahrens

Verkäufer und Käufer sind Antragsteller und Beteiligte des Verfahrens nach § 3 GrdstVG und Adressat des Bescheides über die behördliche Entscheidung im Verfahren sowie Beschwerdeberechtigte bei nicht antragsgemäßigem Bescheid nach § 22 GrdstVG.

### Genehmigungsfristen

Die Genehmigungsbehörde hat innerhalb von einem oder bei Vorliegen von Verlängerungsgründen zwei oder drei Monaten nach § 6 GrdstVG zu entscheiden. Ist innerhalb dieser Fristen nicht entschieden worden, tritt die Genehmigungsfiktion ein.

### Genehmigungsbedürftigkeit

Der Eingriff in einen zur Genehmigung beantragten Grundstückskaufvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke ist nur gerechtfertigt, wenn die Genehmigungsbedürftigkeit des

<sup>1</sup> Gesetz über die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe"

(Grundstücksverkehrsgesetz - GrdstVG) v. 28.07.1961 (BGBl. I S.1091, 1652, 2000), zuletzt geändert durch Art. 108 des Gesetzes v. 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586)

<sup>2</sup> BGH Beschlüsse BLw 9/84, BLw 10/96, BLw 2/14

<sup>3</sup> BVerfG Beschluss v.1.12.01.1967 - 1 BvR - 335/63

<sup>4</sup> Beschluss Verwaltungsgericht Weimar vom 30.09.2015 - 8 K 678/15; BVerwG-Beschluss vom 23.01.1996 - 11 B 150/95,

BGH-Beschluss vom 09.03.2006 - V BLw 23/05;

<sup>5</sup> Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsgesetz vom 19.08.1994 (GVBl. S. 963)

Kaufvertrages u. a. nach der Rechtsperson der Beteiligten und der Art des Rechtsgeschäfts, der Nutzung, der Lage und der Größe der Grundstücke zweifelsfrei gegeben ist. Die genehmigungspflichtige Grundstücksgröße beginnt mit 0,25 ha in Thüringen<sup>6</sup>.

## **Eingriffsmöglichkeiten der Behörde**

### **Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung**

Ist ein Nichtlandwirt der Käufer der beantragten Fläche, prüft die Behörde, ob ein Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 und Abs. 2 GrdstVG vorliegt.

Das ist der Fall, wenn ein kaufinteressierter und leistungsfähiger Landwirt im Haupt- oder Nebenerwerb die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und bereit ist, in die Bedingungen des Kaufvertrages einzutreten.

Ein Landwirt, der die Flächen nur als Kapitalanlage und nicht zur Aufstockung seines Betriebes erwirbt, wird einem Nichtlandwirt gleichgestellt.<sup>7</sup>

### **Aufstockungsbedarf**

Aufstockungsbedürftig sind diejenigen ortsansässigen Landwirte, die einen leistungsfähigen Betrieb vor Ort führen und die Grundstücke unmittelbar oder mittelbar über Pflugtausch zur Aufstockung ihrer Bewirtschaftungsfläche unter Einbindung des landwirtschaftlichen Wegenetzes nutzen können<sup>8</sup>. Der Aufstockungsbedarf ist nicht temporär gebunden<sup>9</sup>.

Bei einem groben Missverhältnis zwischen Eigenland und Pachtland dient ein Zuerwerb auch dann der Verbesserung der Agrarstruktur, wenn dadurch der Eigenlandanteil prozentual nur in geringem Maße erhöht wird<sup>10</sup>.

### **Feststellung des Kaufinteresses**

Zur Feststellung des Kaufinteresses von aufstockungsbedürftigen Landwirten an den zur Genehmigung beantragten Vertragsgrundstücken beteiligt die Behörde den jeweiligen Berufsverband nach § 19 GrdstVG<sup>11</sup> und gibt einen öffentlichen Hinweis im Amt und im Internet auf der jeweiligen Internetseite des Amtes<sup>12</sup> zur Lage und Größe der Vertragsgrundstücke. Die Landwirte können ihr Kaufinteresse unter Nachweis ihres Aufstockungsbedarfs bekunden. Ist der Bedarf anzunehmen, erhalten die Landwirte von der Behörde ein entsprechendes Formular zur Einreichung des Kaufantrages zugesandt.

### **Stellung des kaufinteressierten Landwirts**

Aus dieser Begünstigung im Genehmigungsverfahren können kaufinteressierte Landwirte weder Rechte auf Anhörung im Verfahren, noch Ansprüche auf Ankauf der Grundstücke sowie Beschwerderechte geltend machen.<sup>13</sup>

### **Ausübung des Vorkaufsrechts**

Bilden die Vertragsgrundstücke eine wirtschaftliche Einheit nach § 4 RSG<sup>14</sup> und liegt der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung nach § 9 GrdstVG vor, hat die Behörde den Vertrag über die Siedlungsbehörde dem Siedlungsunternehmen nach § 12 GrdstVG vorzulegen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts wird in Thüringen durch die Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG) als das Siedlungsunternehmen geprüft. Hierbei wird ermittelt, ob der kaufinteressierte und aufstockungsbedürftige Landwirt bereit ist, in die Bedingungen des Kaufvertrages einzutreten. Ist das der Fall, erklärt die ThLG die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber der Genehmigungsbehörde und diese erstellt darüber einen Bescheid mit der Ausübungserklärung an den Verkäufer und Käufer sowie antragstellenden Notar.

<sup>6</sup> Thüringer Gesetz über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 30.01.1997 (GVBl. S.71)

<sup>7</sup> BVerfG Beschluss vom 12. Januar 1967 - 1 BvR 169/63 ; BVerfG 1 BvR 335.63; BLw 10/96; BLw 14/09; BLw 4/13; BLw 2/14

<sup>8</sup> BGH Beschluss vom 17. Dezember 1965 – V BLW 10/64; OLG Oldenburg vom 27. April 1978 - 10 Wlv 49/77; OLG Jena vom 28.09.2006 - Lw U 670/05; Beschluss OLG Naumburg vom 19. Dezember 2001 Az. 2 Ww 38/01; OLG Dresden vom 10. Juli 2008 - W XV 1366/07 und BGH vom 19. Februar 2009 - BLw 19/08; BLw 4/13; BGH Beschluss vom 28.04.2017 - BLw 1/15 – Rn. 15 unterstützt Vorrang Ortsansässigkeit, Juris zitiert

<sup>9</sup> BLw 2/02

<sup>10</sup> BGH Beschlüsse - BLw 36/01;

<sup>11</sup> Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsgesetz vom 19.08.1994 (GVBl. S. 963)

<sup>12</sup> Internetseite unter Aktuelles - Vollzug des Grundstücksverkehrsgesetzes - GrdstVG

<sup>13</sup> BGH-Beschluss vom 30.06.1994 – III ZR 112/93; OLG Celle-Beschluss vom 16.11.1998 - 7 W (L) 81/98;

<sup>14</sup> Reichsiedlungsgesetz (RSG) vom 11.08.1919 (RGBl. S.1429) (BGBl. III 2331-1 geändert durch Art. 8 Abs. 2 Gesetz vom 29.07.2009

### **Auswahl des vorkaufsberechtigten Landwirts**

Das Siedlungsunternehmen ist beim Vollzug des Vorkaufsrechts an den Gesetzeszweck gebunden, die Agrarstruktur zu schützen und zu fördern<sup>15</sup>.

Wird der Bescheid bestands- oder rechtskräftig, veräußert die ThLG die Grundstücke an den kaufinteressierten Landwirt.

Gibt es mehrere kaufinteressierte Landwirte ist maßgeblich, welcher der Landwirte die Fläche aufgrund der Belegenheit unter den Vorgaben der Bodenordnung als Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur nach § 9 Abs. 2 GrdstVG nutzen kann<sup>16</sup>.

Ausgehend von der Flächenausstattung und dem Aufstockungsbedarf wird die Fläche an denjenigen Landwirt vergeben, der die Fläche unmittelbar oder mittelbar über Pflugtausch unter Einbindung des landwirtschaftlichen Wegenetzes nutzen kann. Vorrang hat der bisherige Bewirtschafter bzw. Pächter. Flächenverluste für Infrastrukturmaßnahmen sind zu beachten.

Sollten danach immer noch verschiedene Landwirte in Frage kommen, entscheiden der Status des Bewerbers und die Nachhaltigkeit des Betriebskonzeptes unter Berücksichtigung der Anzahl der Arbeitskräfte und der Investitionen. Des Weiteren wird derjenige Landwirt bevorzugt, der gentechnikfrei produziert sowie sich gesellschaftlich und sozial in der dörflichen Gemeinschaft engagiert. Ökolandbauern, Junglandwirte und Existenzgründer sind vorrangig zu berücksichtigen.

### **Versagung wegen Preismissbrauch**

Sind die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gegeben und liegt der Kaufpreis über dem Verkehrs- bzw. Marktwert, kann die Genehmigung wegen Preismissbrauch versagt werden, wenn deshalb kaufinteressierte Landwirte am Kauf gehindert sind.<sup>17</sup>

### **Genehmigung unter Bedingungen und Auflagen**

Eine Genehmigung darf mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn z. B. nicht alle Vertragsgrundstücke landwirtschaftlich genutzt werden oder die Flächen zeitweilig einer anderen Nutzung dienen. In den genannten Fällen wäre die Genehmigung, z. B. mit einer Veräußerungsaufgabe zu erteilen<sup>18</sup>.

## **Erteilung der Genehmigung**

Kaufen Landwirte landwirtschaftlichen Grund und Boden zur Aufstockung ihrer Betriebe ist der Vertrag zu genehmigen.

Der Vertrag ist auch zu genehmigen, wenn der Käufer als Nichtlandwirt zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung den Nachweis erbringt, dass er auf Dauer einen leistungsfähigen Betrieb mit der Absicht der Gewinnerzielung zeitnah vor Ort einrichten will. Allerdings stellt die Rechtsprechung daran hohe Anforderungen<sup>19</sup>.

Der Kaufvertrag ist auch zu genehmigen, wenn der Käufer Nichtlandwirt ist und kein Landwirt Kaufinteresse an allen Vertragsgrundstücken hat oder der Kauf für andere volkswirtschaftliche Belange nach § 9 Abs.6 GrdstVG zweckgebunden ist<sup>20</sup>.

Der Vertrag ist nach § 9 Abs. 5 GrdstVG zu genehmigen, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Stückländereien vorliegen, jedoch das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

Ein Zeugnis über fehlende Genehmigungsbedürftigkeit steht der Genehmigung nach § 5 GrdstVG gleich.

<sup>15</sup> BGH Beschlüsse BLw 8/84 und 9/84

<sup>16</sup> ebenda; OLG Oldenburg vom 27. April 1978 - 10 WlW 49/77; und BGH vom 19. Februar 2009 - BLw 19/08

<sup>17</sup> BGH Beschlüsse vom 29.04.2016 - BLw 2/12 und vom 25.04.2014 BLw 5/13

<sup>18</sup> BGH Beschluss BLw 12/10

<sup>19</sup> BGH Beschlüsse BLw 10/96; BLw 32/05 und BLw 11/06; BLw 2/14

<sup>20</sup> BGH Beschlüsse BLw 8/84 und 9/84