

BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBEHÖRDEN

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zum Grundstücksverkehrsrechtsgesetz und zum Reichssiedlungsgesetz

- Erteilung/Versagung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung für Rechtsgeschäfte über landwirtschaftliche Grundstücke¹ (§ 9 GrdstVG)

- Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht (§ 4 RSG) der Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Vom 9. März 2016

Gliederung

I. Genehmigungspflichtige Geschäfte

- 1 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht
- 2 Genehmigungstatbestände
- 3 Veräußerung mehrerer Grundstücke durch ein Veräußerungsgeschäft
- 4 Fehlender Genehmigungsantrag
- 5 Grundbucheintrag trotz fehlender Genehmigung
- 6 Prüfung, ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt
- 7 Genehmigung wurde aufgrund unrichtiger oder unvollständiger Angaben erteilt

II. Zusammenhänge zwischen dem Genehmigungsverfahren bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) und dem Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSG)

III. Genehmigungsfrist gemäß § 6 GrdstVG

IV. Prüfung eines Genehmigungszwangs gemäß § 8 GrdstVG

V. Prüfung der Versagungsgründe gemäß § 9 GrdstVG

- 1 Ermessen der Genehmigungsbehörde
- 2 § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG: Die Veräußerung würde eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten
 - a) Ermittlung eines aufstockungsbedürftigen Landwirts als möglichen Nacherwerber
 - b) Begriff des Landwirts
 - c) Dringender Aufstockungsbedarf des erwerbsbereiten Landwirts
 - d) Genehmigungserteilung, obwohl der Käufer Nichtlandwirt ist und der Erwerbsinteressent aufstockungsbedürftiger Landwirt

- e) Konkurrierende Erwerbsinteressen: Erwerber ist selbst Landwirt und steht einem dringend aufstockungsbedürftigen Landwirt gegenüber

- 3 § 9 Absatz 1 Nummer 2 GrdstVG: Die Veräußerung würde zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks führen

- 4 § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG: Die Veräußerung würde ein grobes Missverhältnis zwischen dem Preis und dem Wert des Grundstücks bedeuten

- 5 Anordnung von Auflagen oder Bedingungen gemäß §§ 10 und 11 GrdstVG

- 6 Keine Versagung bei unzumutbarer Härte für den Veräußerer gemäß § 9 Absatz 7 GrdstVG

I. Genehmigungspflichtige Geschäfte

Grundsätzlich sind alle rechtsgeschäftlichen Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke, die größer als 2 Hektar sind, gemäß § 2 GrdstVG in Verbindung mit § 1 des Gesetzes zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (AGGGrdstVG) genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht dient dem agrarpolitischen Ziel, leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe zu fördern und zu schaffen².

1 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

Abweichungen von der grundsätzlichen Genehmigungspflicht sind in § 4 GrdstVG abschließend aufgeführt. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass die unter § 4 Nummer 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.³ Nur im Anwendungsbereich des Ausgleichleistungsgesetzes ist gemäß § 3 Absatz 11 des Ausgleichleistungsgesetzes der § 4 Absatz 1 GrdstVG auch auf die Grundstücksveräußerungen der mit der Privatisierung betrauten Stellen anzuwenden.

2 Genehmigungstatbestände

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

¹ Die ebenfalls von § 9 GrdstVG, jedoch nicht vom RSG, erfassten ausschließlich forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind nicht Gegenstand dieses Erlasses. Ebensowenig geht dieser Erlass auf Fragen ein, deren Antworten sich eindeutig aus dem Gesetzeswortlaut ergeben.

² Vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLw 4/13.

³ Vgl. BGH, Beschluss v. 27.11.2009, BLw 4/09.

Genehmigung mehr (§ 2 Absatz 1 Satz 2 GrdstVG). Ohne Bedeutung ist der Rechtsgrund für die Veräußerung.

Genehmigungspflichtig sind außer dem Verkauf und den in § 2 Absatz 2 GrdstVG aufgeführten Genehmigungstatbeständen folgende rechtsgeschäftliche Veräußerungen:

- die Schenkung
- die Ausübung (nicht aber die Bestellung) eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts
- der Erfüllungsvertrag aus einem Vermächtnis
- der Erbauseinandersetzungsvertrag
- die Einbringung in eine Gesellschaft
- der Tauschvertrag (auch wenn nur ein Grundstück des Tauschs unter § 1 GrdstVG fällt).

Auch rechtsgeschäftliche Veräußerungen, die durch den Zuschlag bei einer Versteigerung zustande kommen, sind genehmigungspflichtig. Nicht genehmigungspflichtig ist dagegen der Eigentumsübergang durch den hoheitlichen Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung.

Wenn eine Erbengemeinschaft Grundstücke aus dem Erbe verkauft, gilt ebenfalls die Genehmigungspflicht gemäß § 2 Absatz 1 GrdstVG.

Nur die Veräußerung von Erbanteilen (§ 2033 BGB), die in einem landwirtschaftlichen Grundstück bestehen, an einen Dritten ist genehmigungsfrei, es sei denn, der Nachlass besteht im Wesentlichen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb (§ 2 Absatz 2 Nummer 2 GrdstVG).

Die Bestellung eines Erbbaurechtes wird nicht vom Anwendungsbereich des § 2 GrdstVG erfasst.

Der Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einer landwirtschaftlichen Gesellschaft unterliegt ebenfalls nicht der Genehmigungspflicht, es sei denn, diese rechtliche Gestaltung ist nur gewählt worden, um die Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG zu umgehen (siehe Nummer I.6).

3 Veräußerung mehrerer Grundstücke durch ein Veräußerungsgeschäft

Wenn ein Veräußerungsvertrag mehrere landwirtschaftliche (und/oder forstwirtschaftliche) Grundstücke umfasst, von denen nicht alle oberhalb der 2-ha-Freigrenze liegen, reicht es für die Genehmigungspflicht aus, dass **eines** der Buchgrundstücke⁴ mindestens 2 ha groß ist. Denn die Genehmigung kann grundsätzlich nur einheitlich erteilt oder versagt werden⁵.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts der Landgesellschaft ist nach § 4 Absatz 1 RSG dagegen maßgeblich, dass die zu veräußernden Buchgrundstücke nach dem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff insgesamt ein mindestens 2 ha großes landwirtschaftlich genutztes Grundstück bilden. Mehrere Buchgrund-

stücke 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 Agrargenossenschaft verpachtet worden sind⁶. Eine Bewirtschaftungseinheit kann auch aus mehreren Feldblöcken bestehen.

Das Vorkaufsrecht besteht auch für Grundstücke, die neben der landwirtschaftlichen Nutzung noch eine weitere Nutzung aufweisen (zum Beispiel Wald), wenn die landwirtschaftliche Nutzung für die Nutzung der Fläche zweifelsfrei prägend ist⁷.

4 Fehlender Genehmigungsantrag

Ein genehmigungspflichtiges Geschäft, für das kein Antrag auf Genehmigung gestellt wird, ist schwebend unwirksam bis zur Erteilung einer Genehmigung. Die Landwirtschaftsbehörde darf ein Genehmigungsverfahren nur auf einen Antrag hin einleiten. Wenn sie erfährt, dass ein genehmigungspflichtiges Geschäft abgeschlossen wird, aber die Stellung eines Genehmigungsantrages nicht beabsichtigt ist, soll sie die Beteiligten auf die Verpflichtung zur Antragstellung und auf die Rechtsfolge der Unwirksamkeit des ungenehmigten Rechtsgeschäfts hinweisen.

5 Grundbucheintragung trotz fehlender Genehmigung

Ist im Grundbuch aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts bereits eine Rechtsänderung eingetragen, obwohl das Rechtsgeschäft einer Genehmigung bedurft hätte, so hat das Grundbuchamt auf Ersuchen der Genehmigungsbehörde (oder des Vorsitzenden des Gerichts) einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen (§ 7 Absatz 2 GrdstVG). Besteht die Grundbucheintragung der Rechtsänderung bereits länger als ein Jahr, ohne dass ein Widerspruch eingetragen worden ist oder ein Antrag darauf gestellt worden ist, tritt die Genehmigungsfiktion ein (§ 7 Absatz 3 GrdstVG).

6 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 entgehen⁸. 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.

Beispiele für Umgehungsgeschäfte:

- Die **Übertragung von Erbanteilen**, wenn diese rechtliche Gestaltung nur gewählt worden ist, um die Genehmigungs-

⁴ Buchgrundstück = abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen Nummer geführt wird. Ein Buchgrundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, wenn diese unter der gleichen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt werden.

⁵ Vgl. St. Rspr. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLw 3/13.

⁶ Vgl. OLG BB, Beschluss v. 26.02.2009, 5 W (Lw) 9/08.

⁷ Vgl. OLG BB, Beschluss v. 30.05.2013, 5 W (Lw) 1/13.

⁸ Vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Praxiskommentar, 7. Aufl., Rz. 1379.

pflicht zu umgehen⁹. Der vom BGH als genehmigungspflichtiges Umgehungsgeschäft angesehene Erbteilkaufvertrag hatte Umgehungscharakter, weil er nicht die typischen Merkmale einer Übertragung von Erbanteilen an einer Sachgesamtheit, sondern die für eine Veräußerung von Grundstücken typischen Merkmale aufwies¹⁰. Die Erbchaftsanteile waren durch eine zuvor vorgenommene Teil-Erbaueinsetzung auf diejenigen Grundstücke reduziert worden, die Gegenstand des zuvor abgeschlossenen, aber dann aufgehobenen Kaufvertrags gewesen waren. Zugleich war die mit Erbteilübertragungen regelmäßig verbundene Haftung für Verbindlichkeiten des Nachlasses (§§ 2382, 2383 BGB) schuldrechtlich abbedungen worden. Der Kaufpreis entsprach dem des ursprünglich vereinbarten Grundstückskaufvertrages.

- Die **Übertragung von Gesellschaftsanteilen** an einer landwirtschaftlichen Gesellschaft, wenn diese rechtliche Gestaltung nur gewählt worden ist, um die Genehmigungspflicht zu umgehen¹¹. Ein Beispiel für ein solches Vorgehen: Ein Genehmigungsantrag wird nach Bedenken der Landwirtschaftsbehörde bezüglich der Genehmigungsfähigkeit gar nicht gestellt oder zurückgezogen. Der ursprüngliche Antragsteller gründet mit einer Person, die in einer engen Beziehung zu dem ursprünglich vorgesehenen Käufer steht, eine die Landwirteigenschaft (siehe Nummer V.2 Buchstabe a) erfüllende BGB-Gesellschaft und erhält für die Einbringung der Grundstücke in die Gesellschaft eine Genehmigung. Dann veräußert der Mitgesellschafter seinen Gesellschaftsanteil an den ursprünglich vorgesehenen Käufer¹².
- Die in Umgehungsabsicht vorgenommene **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. In diesem Fall müssen die Einzelverträge als eine Einheit behandelt werden und unterliegen damit der gesetzlichen Genehmigungspflicht¹³.

7 Genehmigung wurde aufgrund unrichtiger oder unvollständiger Angaben erteilt

Wenn sich nach Erteilung der Genehmigung herausstellt, dass der Antragsteller unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die mitursächlich für die Erteilung der Genehmigung waren, gelten die Regelungen für die Rücknahme rechtswidriger Verwaltungsakte gemäß § 48 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), wonach die Genehmigung auch nach Unanfechtbarkeit zurückgenommen werden kann.

II. Zusammenhänge zwischen dem Genehmigungsverfahren bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) und dem Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSG)

Gemäß § 4 Absatz 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 siehe Nummer I.3) berechtigt, wenn die Veräußerung des Grundstücks einer grundstückverkehrsrechtlichen Genehmigung 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 Flurneuordnung (LELF) vor, das den Kaufvertrag gemäß § 6 RSG der vorkaufsberechtigten Landgesellschaft zur Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zuleitet.

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag ist gemäß § 19 GrdstVG in Verbindung mit § 1 Nummer 1 der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen die Berufsvertretung anzuhören.

Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt werden kann, so darf, wenn das Vorkaufsrecht dennoch **nicht ausgeübt** wird, die Genehmigung **gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG** nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, falls es sich um die Veräußerung eines landwirtschaftlichen (oder forstwirtschaftlichen) **Betriebes** handelt (§ 9 Absatz 5 GrdstVG).

Wenn dagegen schon die **Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht erfüllt** sind (zum Beispiel weil die verkauften Grundstücke nicht dem siedlungsrechtlichen Grundstücksbegriff entsprechen), ein **Versagungsgrund gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG** aber vorliegt, ist die Genehmigung zu versagen oder - wenn dadurch der Versagungsgrund dauerhaft ausgeräumt werden kann - mit einer Auflage oder Bedingung zu erteilen.

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 auch die Gründe für die Genehmigungsversagung mitzuteilen. Diese Mitteilung ist gemäß § 21 Satz 2 und 3 GrdstVG mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und an die genannten Empfänger 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 gemäß § 10 Satz 2 und 3 RSG auf Antrag das Landwirtschaftsgericht in entsprechender Anwendung von § 22 GrdstVG.

⁹ Vgl. Stresemann, Das Grundstücksverkehrsgesetz im Spiegel der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, Agrar- und Umweltrecht (AUR) 2014, 415, 416 m. w. Nachweisen.

¹⁰ BGH, Beschluss v. 23.11.2012, BLw 13/11.

¹¹ Vgl. Stresemann, s. Fn. 9.

¹² Vgl. König, Die BGB-Gesellschaft: Der „Königsweg“ zur Umgehung des GrdstVG?, AUR 2005, 394, 395.

¹³ Vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Praxiskommentar, 7. Aufl., Rz. 1384.

Wenn ein Genehmigungsversagungsgrund besteht und die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt sind, der Vertrag aber dem Siedlungsunternehmen entgegen § 12 GrdstVG nicht vorgelegt wird, darf die Genehmigung nicht versagt werden¹⁴.

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 Vorkaufsrechts, wenn der Genehmigungsantrag erst zurückgenommen wird, nachdem die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts schon zugestellt wurde, da dadurch bereits gemäß § 464 Absatz 2 BGB ein Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Siedlungsunternehmen zustande gekommen ist.

III. Genehmigungsfrist gemäß § 6 GrdstVG

Die einmonatige Frist für das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 GrdstVG beginnt mit Eingang des Genehmigungsantrages und des notariell oder gerichtlich beurkundeten rechtsgeschäftlichen Vertrages. Wenn gemäß § 2 Absatz 1 Satz 3 GrdstVG die Genehmigung **vor** der Beurkundung des Rechtsgeschäfts beantragt wird, wird der Fristbeginn erst ausgelöst, wenn alle wesentlichen Punkte des beabsichtigten Rechtsgeschäfts schriftlich mitgeteilt worden sind. Wenn ein Vertragsentwurf eingereicht wird, müssen alle wesentlichen Vertragsinhalte enthalten sein. Im Falle einer Grundstücksteilung muss eine Skizze vorgelegt worden sein, die die Grenzlinie eindeutig erkennen lässt.

Ist der Antrag **unvollständig** und eine sachgerechte Prüfung deswegen nicht möglich, ist der Antragsteller zur Beibringung der fehlenden Unterlagen unter Fristsetzung aufzufordern und ihm mitzuteilen, dass die Frist nach § 6 Absatz 1 GrdstVG noch nicht zu laufen begonnen hat. Wenn die erforderlichen Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht werden, ist der Antrag als unzulässig zurückzuweisen.

Die Verlängerung auf die **zweimonatige Frist** darf nicht pro forma sofort nach Antragseingang vorgenommen werden, sondern erst dann, wenn erkennbar geworden ist, dass die Prüfung länger als einen Monat in Anspruch nehmen wird. Für die Verlängerung der Frist auf **drei Monate** reicht es aus, ist aber auch erforderlich, dass die Genehmigungsbehörde **überzeugt** davon ist, wegen eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß § 12 GrdstVG zur Vorlage an die Siedlungsbehörde verpflichtet zu sein, und rechtzeitig einen hierauf gestützten Zwischenbescheid erlässt. Es kommt also nicht darauf an, ob das Vorkaufsrecht tatsächlich besteht¹⁵. Wenn aber die Behörde schon vor dieser rechtlichen Prüfung und Überzeugungsbildung einen Verlängerungsbescheid auf drei Monate erlässt, tritt die dreimonatige Verlängerung nicht ein, sondern stattdessen nur eine Verlängerung auf zwei Monate¹⁶.

IV. Prüfung eines Genehmigungszwangs gemäß § 8 GrdstVG

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

V. 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 der Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts¹⁷.

1 Ermessen 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 dieser mit dem mildereren Mittel der Genehmigung mit Auflagen oder mit Bedingungen ausgeräumt werden kann. Außerdem sind die möglichen für den Einzelfall in Betracht kommenden Ausnahmetatbestände der Absätze 6 und 7 des § 9 GrdstVG zu prüfen. Wenn kein Ausnahmefall nach § 9 Absatz 6 oder 7 GrdstVG vorliegt oder wenn der Versagungsgrund durch die Anordnung einer Nebenbestimmung nicht sicher ausräumbar ist, ist die Behörde verpflichtet, die Genehmigung zu versagen.

2 § 9 Absatz 1 Nummer 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 Kaufvertrages zu erwerben¹⁸.

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 gründet¹⁹.

a) Ermittlung eines aufstockungsbedürftigen Landwirts als möglichen Nacherwerber

Um zu ermitteln, welche Betriebe als mögliche Nacherwerber in Betracht kommen, greift die Genehmigungsbehörde sowohl auf die in der Behörde vorhandenen Kenntnisse über Betriebe in der Region als auch auf die Stellungnahmen der berufsstän-

¹⁴ Vgl. BGH, Beschluss v. 25.04.2014, BLW 5/13.

¹⁵ Vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLW 3/13.

¹⁶ Vgl. OLG Oldenburg, Beschluss v. 5.6.2015, 10 W 6/15.

¹⁷ Vgl. BGH, RdL 2011, 270 m. w. Nachw.

¹⁸ St.Rspr., vgl. BGH, Beschluss v. 26.11.2010, BLW 14/09.

¹⁹ St.Rspr., vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLW 2/14.

digen Verbände zurück. Den Verbänden sind mindestens folgende Angaben zu machen: Benennung des/der vertragsgegenständlichen Flurstücks/Flurstücke, Nutzungsart (Ackerland, Grünland, Wald), Kaufpreis und gegebenenfalls bestehende Verpachtung des Grundstücks sowie die Pachtdauer.

b) Begriff des Landwirts

Der Begriff des Landwirts orientiert sich an § 1 Absatz 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. Der Landwirt kann seinen Betrieb auch durch Lohnbewirtschaftung, jedoch auf eigenes unternehmerisches Risiko, bewirtschaften lassen.

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

aa) Ein **Nebenerwerbslandwirt** wird einem Haupterwerbslandwirt beim Grundstückserwerb rechtlich gleichgestellt. Ein Nebenerwerbslandwirt erzielt den größeren Teil seines Einkommens mittels einer anderen als einer landwirtschaftlichen Tätigkeit. Er muss mit Gewinnerzielungsabsicht landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung betreiben und regelmäßige Einnahmen daraus erzielen, die einen **nicht unerheblichen Teil** seines Gesamteinkommens ausmachen.²⁰

bb) Eine **nach ihrem Geschäftszweck und tatsächlich selbst Landwirtschaft betreibende Kapital- oder Personengesellschaft** ist dem Einzellandwirt gleichgestellt. Das gilt unabhängig von der Rechtsform, in der das Unternehmen betrieben wird. Insofern ist auch eine Gesellschaft, die Landwirtschaft im Nebenerwerb betreibt, als Nebenerwerbslandwirt anzusehen.

Nicht einem Einzellandwirt gleichgestellt ist dagegen ein **einzelner Gesellschafter**, der ein landwirtschaftliches Grundstück erwirbt, um es als Sonderbetriebsvermögen in eine Landwirtschaft betreibende Gesellschaft einzubringen, wenn der erwerbende Gesellschafter nicht selbst in dem landwirtschaftlichen Betrieb hauptberuflich tätig ist²¹. Wenn der erwerbende Gesellschafter in dem Unternehmen hauptberuflich tätig ist, ist weitere Voraussetzung für die Gleichstellung des Gesellschafters mit der Gesellschaft, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs (beziehungsweise der Ausübung des Vorkaufsrechts) die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft sichergestellt ist. Hierzu bedarf es regelmäßig der Begründung einer entsprechenden Beitragsverpflichtung im Gesellschaftsvertrag²².

cc) Ein **Nichtlandwirt** ist nur unter **engen Voraussetzungen** einem Landwirt gleichgestellt. Ein Nichtlandwirt ist eine Person, die ihre der Einkommenserzielung dienende Arbeitskraft in vollem Umfang außerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes einsetzt²³.

Nichtlandwirte sind zum Beispiel:

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

Der Nichtlandwirt ist nur dann einem Landwirt gleichgestellt, wenn er **konkrete Absichten zur eigenverantwortlichen landwirtschaftlichen Nutzung** des gekauften Grundstücks nachweisen kann. Er muss also nachweisen, dass er spätestens 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 erforderlich²⁴. Der Nichtlandwirt muss ein schlüssiges und umsetzbares Betriebskonzept²⁵ vorlegen, das Rückschlüsse auf einen leistungsfähigen Betrieb zulässt. Er muss eine berufliche Qualifizierung oder adäquate Berufserfahrung aufweisen und erste betriebliche Dispositionen (zum Beispiel zur Technik, zu Saatgutbestellungen, Tierankauf) getroffen haben.

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 will²⁶.

Eine **nicht selbst Landwirtschaft betreibende Gesellschaft**, die ein Grundstück erwirbt, um es einer landwirtschaftlichen Betriebsgesellschaft zu überlassen, ist nur dann einem Einzellandwirt gleichgestellt, wenn sichergestellt ist, dass die erwerbende Gesellschaft (Besitzgesellschaft) mit der Betriebsgesellschaft sachlich und personell verflochten ist - also in beiden Unternehmen dieselben Personen Verantwortung tragen und die hinter beiden Unternehmen stehenden Personen den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben²⁷. Es muss also sichergestellt sein, dass das landwirtschaftliche Unternehmen, welches die Flächen bewirtschaften soll, von denselben Personen beherrscht wird wie das erwerbende Unternehmen.

dd) Wenn die Genehmigungsbehörde die für zur **Feststellung der Landwirteigenschaft** des Käufers notwendigen Informationen nicht erhält und Fragen hierzu nicht hinreichend

²⁰ Vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Praxiskommentar, 7. Aufl., S. 644 ff.

²¹ Vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLw 2/14.

²² Vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLw 2/14.

²³ Vgl. BGH, Beschluss v. 13.12.1991, BLw 8/91.

²⁴ Vgl. BGH, Beschluss v. 28.4.2014, BLw 2/13.

²⁵ Vgl. zu den Anforderungen an das Betriebskonzept: Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Praxiskommentar, 7. Aufl., S. 665 f.

²⁶ Vgl. OLG BB, Beschluss v. 20.06.2013, 5 W (Lw) 5/12.

²⁷ Vgl. BGH, Beschluss v. 26.11.2010, BLw 14/09.

beantwortet werden, ist in Zweifelsfällen davon auszugehen, dass es sich bei dem Käufer um einen Nichtlandwirt handelt.

c) Dringender Aufstockungsbedarf des erwerbsbereiten Landwirts

Ein dringender Aufstockungsbedarf liegt vor, wenn der Eigenlandanteil eines Landwirts nicht ausreicht, um seine Leistungsfähigkeit mittel- oder langfristig zu gewährleisten²⁸. Die Vergrößerung des Eigenlandanteils muss für den Betrieb zu einer Stärkung der Wirtschaftskraft führen. Bei einem im Vergleich zum Pachtland nicht ausreichenden Eigenlandanteil wird die Leistungsfähigkeit und Krisenfestigkeit durch die mit nur gepachtetem Land verbundenen Risiken bedroht: Keine ausreichende Planungssicherheit, hohe laufende Kosten, zeitliche Begrenztheit der Pachtverträge, Kündigungbarkeit der Verträge, fehlende Möglichkeit der Beleihbarkeit der Fläche, fehlende Möglichkeit zum Flächentausch.

Bei einer für den Erhalt der Leistungsfähigkeit des Betriebes nicht ausreichenden Ausstattung mit Eigenland im Vergleich zum Pachtland reicht eine ganz geringfügige Erhöhung des Eigenanteils aus, um einen dringenden Aufstockungsbedarf zu begründen²⁹.

Der Annahme eines Aufstockungsbedarfs steht nicht entgegen, dass der erwerbsbereite Landwirt als bisheriger Pächter der Fläche in der Vergangenheit gegenüber dem Verkäufer erklärt hatte, kein Erwerbsinteresse zu haben³⁰.

Das Oberlandesgericht Brandenburg hat sich zum Aufstockungsbedarf im Jahr 2013 folgendermaßen geäußert³¹: „Grundsätzlich kann jeder landwirtschaftliche Betrieb aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig sein. Für das dringende Aufstockungsbedürfnis ist es nämlich nicht erforderlich, dass der kaufinteressierte Landwirt zur Aufrechterhaltung seines Betriebes auf das jeweilige Grundstück angewiesen ist. Es reicht aus, dass der Betrieb dringend der Aufstockung bedarf. Die Dringlichkeit eines Aufstockungsbedarfes ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beurteilen; hierzu zählen insbesondere langfristige Planungen. Eine langfristige Planungssicherheit, die ein landwirtschaftlicher Betrieb benötigt, ist nur dadurch zu erreichen, dass er über einen ausreichenden Eigenlandanteil verfügt. Die Ausstattung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bewirkt grundsätzlich eine förderungswürdige Verbesserung der Agrarstruktur; der im Rahmen des § 9 Abs. 1, 2 GrdstVG Vorrang vor einem landwirtschaftsfremden Erwerbsinteresse zukommt.“

Feste Maßstäbe für die Bestimmung eines dringenden Aufstockungsbedürfnisses gibt es nicht, insbesondere hat es der Bundesgerichtshof abgelehnt, eine Obergrenze für den Erwerb festzulegen. Allerdings ist bei einem haupt- oder nebenberuflichen Landwirt im Allgemeinen davon auszugehen, dass die Mehrung des Eigenlandes der Stärkung seines Betriebes und damit

der Verbesserung der Agrarstruktur dient. Eine krisenfeste, sichere landwirtschaftliche Existenz kann wegen der Kündigungsmöglichkeit nicht auf Pachtland gestützt werden. Die Ausstattung eines Betriebes mit ausreichendem Eigenlandanteil spielt darüber hinaus wegen der Möglichkeit der Beleihung zur Absicherung notwendiger Kredite eine wichtige Rolle. Dies gilt auch für ein Unternehmen in Form eines großen Pachtbetriebes oder einer Agrargesellschaft, wenn die Flächen nur zu einem geringen Teil aus Eigentumsflächen des Unternehmens bestehen.

Allerdings wurde in der obergerichtlichen Rechtsprechung auch entschieden, dass ein Landwirt mit seinem Erwerbsinteresse dann keine Berücksichtigung findet, wenn er über einen großen landwirtschaftlichen Betrieb verfügt, der aufgrund seines Zuschnitts und seiner Größe bereits ohne Eigenland offensichtlich lebensfähig ist (OLG Frankfurt RdL 2000, 188 für einen Betrieb, der neben 7 ha Eigenland eine gepachtete Staatsdomäne von 220 ha bewirtschaftet; OLG Celle, Beschluss vom 21. November 2005 - 7 W 73/05 für einen expandierenden Familienbetrieb in Niedersachsen, der 270 ha Ackerland bewirtschaftet, davon 86 ha Eigenland mit dem Argument, eine solche Situation sei nicht nur hinsichtlich der Flächenausstattung, sondern auch bezüglich des Eigenlandanteils nicht ungewöhnlich).“

Das OLG Brandenburg sieht also grundsätzlich einen Aufstockungsbedarf bei landwirtschaftlichen Betrieben, die ihre Eigenlandfläche vergrößern wollen, als gegeben an. Es ist aber dennoch in jedem Einzelfall zu prüfen, ob gegebenenfalls Anlass besteht, von diesem Grundsatz abzuweichen, wenn nämlich positiv festgestellt werden kann, dass der aktuell bestehende Eigenlandanteil für die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Betriebes ausreichend ist.

aa) Nach dieser Entscheidung des OLG Brandenburg ist zur Feststellung, ob ein Betrieb mit einem ausreichenden Eigenlandanteil ausgestattet ist, der Maßstab der durchschnittlichen Eigenlandausstattung **vergleichbarer Betriebe** in der Region als ein Kriterium heranzuziehen. Hierbei sind also nur die Betriebe in der Region miteinander zu vergleichen, die **die gleiche Rechtsform und die gleiche betriebliche Struktur** besitzen und deren bewirtschaftete Flächen eine **vergleichbare Größe** besitzen³².

Wenn dieser Vergleich ergibt, dass der entsprechende Betrieb bereits durchschnittlich oder überdurchschnittlich mit Eigenland ausgestattet ist, ist dies kein Ausschlusskriterium, sondern es ist weiter zu prüfen, ob sonstige Gründe vorliegen, die den Aufstockungsbedarf des Betriebs begründen können.

Beispiele für mögliche sonstige Gründe für einen Aufstockungsbedarf:

- Aufgrund der **Lage des Grundstücks** in der Nähe von Grundstücken, die der erwerbsbereite Landwirt bereits bewirtschaftet, wird eine einheitliche Bewirtschaftung

²⁸ Vgl. Stresemann (Fn. 9), AUR, 2014, 415, 417.

²⁹ Vgl. BGH, Beschluss v. 26.04.2002, BLw 36/01.

³⁰ Vgl. BGH, Beschluss v. 24.11.2006, BLw 11/06.

³¹ OLG Brandenburg, Beschluss v. 20.6.2013, 5 W (L.w) 5/12. Die Hervorhebungen stammen vom Erlassgeber.

³² Da die statistischen Daten zu den Eigentums- und Pachtverhältnissen derzeit nicht landkreisbezogen vorliegen (vgl. Statistischer Bericht C IV 8 - 3j/13), können hierzu derzeit nur die auf das Land Brandenburg bezogenen statistischen Daten herangezogen werden.

durch diesen ermöglicht oder kann erhalten werden (bei bisher gepachteter Fläche). Dies wird in der Regel für ortsansässige Betriebe gelten. Entscheidend ist aber nicht die Entfernung der Hofstelle in Kilometern, sondern dass betriebliche Vorteile durch die günstige Lage des Grundstücks nachweisbar sind. Das hierauf gestützte Aufstockungsinteresse entfällt auch nicht durch die Möglichkeit eines Pflugaustauschs³³.

- Durch den Erwerb kann das **Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag** des Betriebes verbessert werden, zum Beispiel durch eine bessere Technikauslastung oder effizientere Arbeitsorganisation. Dies wird sich besonders bei kleineren Betrieben auswirken.
 - Der erwerbsbereite Landwirt musste oder muss in absehbarer Zeit **andere Flächen abgeben** (zum Beispiel durch Pachtende, Flurbereinigung oder Inanspruchnahme für öffentliche Zwecke, Enteignung).
- bb) Zur Begründung der **Dringlichkeit** des Aufstockungsbedarfs reicht es aus, wenn der Erwerb für die Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Krisenfestigkeit des Betriebes erforderlich ist. Die zeitliche Dringlichkeit ist demgegenüber nachrangig³⁴. Die Dringlichkeit des Aufstockungsbedarfs entfällt also beispielsweise nicht deswegen, weil der Vertrag eine langfristige Rückverpachtungspflicht enthält³⁵.
- cc) Der Betrieb muss auch aufstockungswürdig sein, das heißt, er muss leistungsfähig sein oder spätestens durch den Zuerwerb leistungsfähig werden.

Die **Leistungsfähigkeit** eines Betriebes 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?
- Ist die Hofstelle mit Gebäuden, Geräten und Tierbestand in gutem Zustand?
- Bestehen Mitgliedschaften in Berufsverbänden, Genossenschaft, Tierseuchenkasse, landwirtschaftlichen Versicherungen³⁶?

d) Genehmigungserteilung, obwohl der Käufer Nichtlandwirt ist und der 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 dem **Agrarbericht der Bundesregierung als förderfähig angesehenen Maßnahme** dient³⁷. Die Genehmigung darf in einem solchen Fall nicht versagt werden, weil die mit der Maßnahme verfolgte Zielsetzung nicht im Widerspruch zu den agrarstrukturellen Zielen steht, sondern gerade der Realisierung eines besonderen agrarstrukturellen Ziels dient³⁸. Schutzwürdige Erwerbszwecke von Nichtlandwirten können förderungsfähige Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raums oder der Verbesserung der Umwelt sein oder nach § 9 Absatz 6 GrdstVG privilegierte Maßnahmen.

- aa) 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 wird³⁹.

Unter folgenden Voraussetzungen, die kumulativ vorliegen müssen, ist für einen zu Naturschutzzwecken getätigten Flächenerwerb die erforderliche Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 9 GrdstVG trotz konkurrierender Erwerbsinteressen von Landwirten zu erteilen⁴⁰:

- Dem Flächenerwerb liegt ein konkretes förderungsfähiges Umweltschutz- oder Naturschutzprojekt des Naturschutzverbandes zugrunde.
- Der Ankauf der Flächen oder zumindest das betreffende Projekt wird entweder von der Bundesregierung, dem Land Brandenburg oder von der Europäischen Gemeinschaft unterstützt, insbesondere finanziell gefördert.
- Die Pläne für die Umsetzung des Naturschutzvorhabens werden nachvollziehbar und ernsthaft betrieben.

- bb) 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 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.

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 im Sinne einer positiven Prognoseentscheidung sicher zu rechnen.

³³ Vgl. BGH, Beschluss v. 26.04.2002, BLw 36/01.

³⁴ Vgl. Stresemann (Fn. 9), AUR 2014, 415, 418.

³⁵ Vgl. BGH, Beschluss v. 26.4.2002, BLw 2/02.

³⁶ Vgl. hierzu umfassend: Joachim Netz, Der leistungsfähige Landwirt im Grundstücksverkehrsrecht und im Landpachtrecht, in: Recht der Landwirtschaft (RdL) 2009, Nr. 8, S. 197.

³⁷ Vgl. BGH, Beschluss v. 9.5.1985, BLw 10/84; Stresemann, AUR 11/2014, 415, 418.

³⁸ Vgl. Stresemann (Fn. 9), AUR 2014, 415, 418.

³⁹ Vgl. BGH, Beschluss v. 29.11.1996, BLw 25/96.

⁴⁰ Vgl. OLG Oldenburg, Beschluss v. 8.11.2012, 10 W 23/12.

Dies muss gegebenenfalls im grundstückverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren inzident geprüft werden⁴¹.

e) Konkurrierende Erwerbsinteressen: Erwerber ist selbst Landwirt und steht einem dringend aufstockungsbedürftigen Landwirt gegenüber

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 abzuwenden⁴².

In Ausnahmefällen muss aber auch der Verkauf an einen Landwirt versagt werden:

- aa) Wenn der Betrieb des Käufers **nicht leistungsfähig** ist und es auch durch den Erwerb der Fläche nicht werden würde.
- bb) Wenn der Grundstückserwerb **nicht in sachlichem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Käufers** steht, sondern anderen Zwecken dient.

Kein betrieblicher Zusammenhang besteht:

- wenn der Erwerb der Gewinnerzielung durch Verpachtung an andere Landwirte dient oder
- wenn der Erwerb als Kapitalanlage dient oder
- wenn das Grundstück auf Vorrat erworben wird oder
- wenn das Grundstück dem Aufbau eines völlig neuen Betriebes dienen soll, ohne dass hinreichend konkrete Absichten und Vorkehrungen zur Gründung eines neuen Betriebes konkret nachgewiesen werden. Hierzu muss mindestens der Ort für die zukünftige Betriebsstelle und ein Betriebskonzept vorgelegt werden⁴³.

Ein Indiz für den fehlenden betrieblichen Zusammenhang ist die fehlende Ortsansässigkeit des Käufers, wenn also die Fläche weit entfernt liegt von der Hofstelle des Käufers. Hierfür kann keine konkrete Kilometerzahl angegeben werden, sondern maßgeblich ist, ob die Entfernung zu weit ist für eine sachgerechte Bewirtschaftung durch den Betrieb des Käufers.

Ein **betrieblicher Zusammenhang** besteht hingegen:

- wenn das Grundstück in den Stammbetrieb des Käufers einbezogen werden soll, auch unter Erweiterung des bestehenden Betriebes um neue, auf den Erwerbsflächen geplante Bewirtschaftungsarten.
- wenn der bestehende Betrieb einen Zweigbetrieb im Umkreis des betroffenen Grundstücks gründet, in den das Grundstück einbezogen werden soll. Ein Zweig-

oder Teilbetrieb ist eine mit einer gewissen Selbstständigkeit ausgestattete, organisch geschlossene Untereinheit des Gesamtbetriebes, von dem aus eine eigenständige betriebliche Tätigkeit ausgeübt werden kann. Die Gründung des Zweigbetriebes muss durch Vorlage von Plänen und Betriebskonzept konkret nachgewiesen werden.

- wenn das Grundstück dem Aufbau eines völlig neuen Betriebes dienen soll und die Vorkehrungen zur Betriebsgründung konkret nachgewiesen wurden. Hierzu müssen mindestens Pläne für den Ort der zukünftigen Betriebsstelle und ein Betriebskonzept vorgelegt werden.

Unschädlich für die Bejahung eines betrieblichen Zusammenhangs ist bei Vorliegen der oben angeführten Voraussetzungen, dass das Grundstück im Wege der Lohnbewirtschaftung bewirtschaftet werden soll⁴⁴.

Zu prüfen ist im Einzelfall, ob die vorgesehene Nutzung und die vorgelegten Konzepte aufgrund der objektiven Gegebenheiten als realistisch erscheinen. Wenn die Genehmigungsbehörde die hierfür notwendigen Informationen von dem Käufer nicht erhält und Fragen nicht hinreichend beantwortet werden, ist die Voraussetzung des betrieblichen Zusammenhangs als nicht erfüllt anzusehen.

- cc) Wenn zwar ein sachlicher Zusammenhang zwischen Betrieb des Käufers und den zu erwerbenden Flächen besteht, aber sonstige Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Erwerber die Flächen nicht sachgerecht zu bewirtschaften vermag, ist die Genehmigung ebenfalls zu versagen.
- dd) Durch die Rechtsprechung wurde die „wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigte Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand“ als Begründung für das Vorliegen einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden und damit eines Versagungsgrundes angesehen. Diese Begründung kommt aber nur dann in Betracht, wenn kein betriebswirtschaftlich nachvollziehbarer Grund für den weiteren Flächenerwerb eines bereits weit überdurchschnittlich großen Betriebes ersichtlich ist⁴⁵. Der BGH erkannte als eine solche betriebswirtschaftliche, den weiteren Flächenerwerb rechtfertigende Begründung an, dass ein Betrieb eine „im Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche besonders hohe Gebäudelast“ hat⁴⁶.

3 § 9 Absatz 1 Nummer 2 GrdstVG: Die Veräußerung würde zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks führen

Regelbeispiele für diesen Versagungstatbestand sind in § 9 Absatz 3 aufgeführt. Für die Entscheidung sind die wirtschaftlichen Verhältnisse bei Veräußerer und Erwerber zu prüfen. Wenn eine Abtrennung eines Grundstücksteils aus dem abgebenden Betrieb wirtschaftlich verantwortbar ist und zugleich der tatsächlichen Aufstockung des erwerbenden Betriebs dient, liegt keine unwirtschaftliche Aufteilung vor.

⁴¹ Vgl. BGH, Beschluss v. 15.4.2011, BLw 12/10.

⁴² Vgl. Stresemann (Fn. 9), AUR 2014, 415, 418.

⁴³ Vgl. BGH, Beschluss v. 28.11.2014, BLw 4/13.

⁴⁴ Vgl. OLG Thüringen, Beschluss v. 22.05.2014, Lw U 426/13.

⁴⁵ Hier geht es nur um den Flächenerwerb zur Eigenbewirtschaftung.

⁴⁶ Vgl. BGH, Beschluss v. 9.11.1978, V BLw 19/78.

4 § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG: Die Veräußerung würde ein grobes Missverhältnis zwischen dem Preis und dem Wert des Grundstücks bedeuten

Die Entscheidung des EuGH zu der Vereinbarkeit des § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG mit europäischem Beihilferecht hat zumindest Klarheit insofern geschaffen, dass die Norm weiter anwendbar ist⁴⁷. Es gelten bis auf Weiteres die von der Rechtsprechung geforderten Voraussetzungen einer Genehmigungsversagung wegen eines groben Missverhältnisses zwischen vereinbartem Kaufpreis und dem Wert des Grundstücks.

Folgende Voraussetzungen müssen für eine Versagung oder Genehmigung mit Auflagen nach § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG erfüllt sein:

Der Kaufpreis muss den nach den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ermittelten Verkehrswert um mehr als 50 Prozent überschreiten⁴⁸.

Zusätzlich müssen ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu erwarten sein. Dies ist nur dann der Fall, wenn ein überhöhter Preis sich als Erschwernis für den Erwerb durch einen Landwirt auswirken kann. Es ist also zu prüfen, ob ein konkretes Interesse eines Landwirts besteht, das Grundstück zu erwerben, aber nur zu einem angemessenen, also den Verkehrswert nicht wesentlich überschreitenden Preis⁴⁹. Im Falle der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einem in einem Bieterverfahren ermittelten Preis sind ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht zu erwarten, wenn konkurrierende erwerbswillige Landwirte ebenfalls bereit sind, den gleichen oder einen annähernd hohen Preis zu zahlen⁵⁰. Bei Veräußerungen, die infolge von Ausschreibungen der BVVG zustande kommen, ist zur rechtsprechungskonformen Nachweisführung die BVVG aufzufordern, die Zahl der Bewerber, die Landwirte sind, und die Gebotshöhen mitzuteilen.

5 Anordnung von Auflagen oder Bedingungen gemäß §§ 10 und 11 GrdstVG

Eine Genehmigung mit Auflagen oder Bedingungen muss erteilt werden, wenn ein Versagungsgrund nach § 9 GrdstVG vorliegt und gleichzeitig dieser Versagungsgrund mittels einer solchen Nebenbestimmung sicher ausgeräumt werden kann oder wenn durch eine Auflage oder Bedingung eine unzumutbare Härte (siehe Nummer 6) für den Veräußerer vermieden werden kann. Die in §§ 10 und 11 GrdstVG aufgezählten Arten von Auflagen oder Bedingungen sind abschließend, andere Auflagen oder Bedingungen dürfen also nicht angeordnet werden.

- a) Eine **Verpachtungsaufgabe** gemäß § 10 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG kommt nur dann in Betracht, wenn durch

⁴⁷ EuGH, Urteil v. 16.07.2015, Az. C-39/14.

⁴⁸ BGH, Beschluss v. 25.4.2014, BLw 5/13. Der landwirtschaftliche Verkehrswert ist der Preis, der für Grundstücke gleicher Art und Lage im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags im freien rechtsgeschäftlichen Verkehr unter Landwirten, also im sogenannten innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr, zu erzielen ist, wobei auch Veräußerungen an Nichtlandwirte zu berücksichtigen sind, sofern die Veräußerung zwecks weiterer landwirtschaftlicher Nutzung des Grundstücks erfolgt, vgl. BGH, Beschluss v. 29.11.2013, BLw 2/12.

⁴⁹ Vgl. OLG Stuttgart, Beschluss v. 29.3.2011, 101 W 1/10.

⁵⁰ Vgl. BGH, Beschluss v. 25.4.2014, BLw 5/13.

sie eine absehbar begrenzte Übergangszeit bis zu dem bevorstehenden Wegfall des Versagungsgrundes überbrückt werden kann⁵¹.

Beispiele:

- Ein Hoferbe ist bereit und fähig den Betrieb weiterzuführen, ist aber zum Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung noch nicht als Eigentümer der Hofstelle ins Grundbuch eingetragen.
 - Zum Zeitpunkt der Veräußerung steht bereits fest, dass die Flächen alsbald nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Hier bedarf es zur Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur nur noch der befristeten Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung.
- b) Eine **Veräußerungsaufgabe** gemäß § 10 Absatz 1 Nummer 2 GrdstVG kommt nur in Betracht, wenn konkrete Gründe für die vorübergehende Eigentümerstellung eines Nichtlandwirts vorliegen. Ein solcher konkreter Grund ist beispielsweise, dass auf dem verkauften Grundstück eine Dienstbarkeit eingetragen wird zur Absicherung des störungsfreien Betriebs einer Windenergieanlage⁵².
- c) Die Genehmigung ist mit der Anordnung einer der **Bedingungen** nach § 11 GrdstVG zu verbinden, wenn sichergestellt werden muss, dass die in der Bedingung gestellten Anforderungen erfüllt werden müssen, **bevor** das Rechtsgeschäft wirksam werden kann. Wenn die Bedingung nicht erfüllt wird, gilt die Genehmigung als nicht erteilt und das Rechtsgeschäft bleibt unwirksam.

6 Keine Versagung bei unzumutbarer Härte für den Veräußerer gemäß § 9 Absatz 7 GrdstVG

Trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes muss ausnahmsweise eine Genehmigung erteilt werden, wenn die Versagung für den **Veräußerer** eine unzumutbare Härte darstellt. Die privaten Interessen müssen gegenüber dem öffentlichen Interesse des Schutzes der Agrarstruktur erheblich überwiegen. Bloße wirtschaftliche Nachteile reichen hierbei nicht aus. Die Härtefallklausel ist in der gebotenen engen Auslegung nur anzuwenden, wenn der Veräußerer durch die Versagung in seiner **Existenz gefährdet** würde. Keine Existenzgefährdung besteht beispielsweise, wenn der Verkäufer aufgrund der Anfechtung der Genehmigungsversagung für den Zeitraum des gerichtlichen Verfahrens einen Kredit aufnehmen muss.

Das Vorliegen einer unzumutbaren Härte für den Veräußerer nach § 9 Absatz 7 GrdstVG ist am Maßstab des jeweils vorliegenden Versagungsstatbestandes zu prüfen. So muss zum Beispiel bei Vorliegen des Versagungsstatbestandes der ungesunden Bodenverteilung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 die unzumutbare Härte für den Veräußerer gerade darin liegen, dass er zwar zum gleichen Preis veräußern kann, nicht aber an seinen ursprünglichen Vertragspartner.

⁵¹ Vgl. OLG BB, Beschluss v. 20.6.2013, 5 W (Lw) 5/12.

⁵² Vgl. BGH, Beschluss v. 15.4.2011, BLw 12/10.