



Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg
Postfach 601150 | 14411 Potsdam

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13
14467 Potsdam

An die
Grundstücksverkehrsbehörden
des Landes Brandenburg

Bearb.: Frau Ulrike Schillemeit
Gesch.Z.: MLUL-31-
1130/234+35#274617/2024

Hausruf: +49 331 866-7174
Fax: +49 331 866-7603

gemäß E-Mail-Verteiler

Internet: <https://mluk.brandenburg.de>
Ulrike.Schillemeit@MLUK.Brandenburg.de

KLIMA. SCHUTZ.
Brandenburg handelt.

Potsdam, 07.08.2024

Erlass zur Prüfung der "dringenden Aufstockungsbedürftigkeit" und der "Aufstockungswürdigkeit" zum Tatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG¹



Der Tatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG (ungesunde Verteilung von Grund und Boden) ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes² erfüllt, wenn

- der Erwerber ein Nichtlandwirt³ ist und ein nacherwerbsbereiter Landwirt⁴ hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Flächen dringend aufstockungsbedürftig ist,
- der Landwirt beabsichtigt, die vertragsgegenständliche Fläche in die Eigenbewirtschaftung zu nehmen,
- der Landwirt zur Finanzierung des vereinbarten Kaufpreises (oder zur Zahlung des Verkehrswertes im Falle eines anderen Übertragungsgeschäftes als Kauf) in der Lage ist und
- der Landwirt aufstockungswürdig ist.



In diesem Erlass werden Hinweise für die Prüfung des „dringenden Aufstockungsbedarfs“ und die „Aufstockungswürdigkeit“ gegeben.

¹ Dieser Erlass ersetzt die Hinweise zur dringenden Aufstockungsbedürftigkeit und zur Aufstockungswürdigkeit im Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zum Grundstückverkehrsgesetz und zum Reichssiedlungsgesetz vom 09.03.2016 (Amtsblatt für Brandenburg v. 13.04.2016, S. 391 ff. [Amtsblatt 14_16.pdf \(brandenburg.de\)](#). Es wird empfohlen, den Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 28. April 2017 – BLw 1/15, Randnummern 10 bis 18 sorgfältig zu lesen, der die Grundsätze zur Prüfung der „dringenden Aufstockungsbedürftigkeit“ enthält.

² Vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 – BLw 1/15, Rn. 10.

³ oder ein einem Nichtlandwirt gleichgestellter Landwirt.

⁴ oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt z.B. Existenzgründer.

Dienstgebäude

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13
Lindenstraße 34a

14467 Potsdam
14467 Potsdam

Telefon Zentrale

+49 331 866-0

Fax Poststelle MLUK

+49 331 866-7070

Haltestellen

Alter Markt / Landtag
Schloßstraße

Linien

Tram: 91, 92, 93, 96, 98, 99
Bus: 580, 605, 606, 609, 610, 612,
614, 631, 638, 650, 695, X15

I. Prüfung des „dringenden Aufstockungsbedarfs“ des nacherwerbsbereiten Landwirts

1. Begriff des „dringenden Aufstockungsbedarfs“

Ein „dringender Aufstockungsbedarf“ liegt vor, wenn der Zuerwerb der vertragsgegenständlichen Fläche zu einer wirtschaftlichen Stärkung des nacherwerbsbereiten Betriebes führen würde. Nicht erforderlich ist, dass der erwerbsinteressierte Landwirt zur Aufrechterhaltung seines Betriebes auf die vertragsgegenständlichen Flächen angewiesen ist. Jeder Schritt auf dem Weg zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Eigenland und Pachtland stellt eine strukturelle Verbesserung dar und dient damit der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebes, was wiederum einen Aufstockungsbedarf begründet.⁵

Die Dringlichkeit des Aufstockungsbedarfs liegt vor, wenn der Erwerb für die Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Krisenfestigkeit des Betriebes erforderlich ist. Einer zeitlichen Dringlichkeit bedarf es nicht. Die Dringlichkeit des Aufstockungsbedarfs entfällt also nicht deswegen, weil für die vertragsgegenständlichen Flächen noch ein langfristiger Pachtvertrag gilt und die Flächen erst nach Pachtende in die Eigenbewirtschaftung der nacherwerbenden Landwirts genommen werden könnten.

2. Kriterien für die Prüfung des „dringenden Aufstockungsbedarfs“

Für die Anwendung der folgenden Kriterien gilt, dass bei einem Betrieb, der bereits einen überdurchschnittlichen Eigenlandanteil aufweist, besonders dringliche sonstige Gründe für einen weiteren Eigenlandzuwachs vorliegen müssen.

a. Unterdurchschnittlicher Eigenlandanteil

aa. Maßstab für die Ermittlung

Eine behördliche Ermittlung der durchschnittlichen Eigenlandquote der Betriebe in der „Region“ der vertragsgegenständlichen Flächen ist nicht erforderlich (s. Fußnote 32 in dem Erlass zum GrdstVG von 2016) und wird auch vom Oberlandesgericht nicht gefordert. Ausreichend ist der Vergleich des Eigenlandanteils des Betriebes mit den durchschnittlichen landesweiten Eigenlandquoten, die - bezogen auf Einzelunternehmen, Personengesellschaften und Juristische Personen – im Agrarbericht des Agrarministeriums veröffentlicht werden:

<https://agrarbericht.brandenburg.de/abo/de/agrarstruktur/eigentum/>

⁵ Vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 – BLw 1/15, Rn. 14.

Nach der Entscheidung des OLG Brandenburg vom 23. August 2023 sind diejenigen Durchschnittswerte als Vergleichswerte heranzuziehen, die von der Betriebsgröße her am ehesten der Größe des zu bewertenden Betriebes entsprechen.⁶

bb. Mögliche Zurechnung von Eigenlandflächen Dritter, die in besonderer Beziehung zu dem nacherwerbsbereiten Landwirtschaftsbetrieb stehen

Zur Feststellung des Eigenlandanteils können auch Flächen im Eigentum anderer Personen hinzuzurechnen sein, wenn diese Flächen dem Betrieb mit eigentumsähnlicher Sicherheit zur Verfügung stehen. Dies kann der Fall sein, wenn der Betrieb Teil eines von denselben Personen kontrollierten Unternehmensverbundes mit wirtschaftlich enger Verbundenheit ist.

„Aufgrund der persönlichen Verbindung der dem Gesellschafter der KG gehörenden Flächen bzw. aufgrund der in seiner Person über die ... GmbH & Co KG begründeten wirtschaftlichen engen Verbundenheit sind die von diesen überlassenen Pachtflächen wie Eigenland der KG zu berücksichtigen.“⁷

b. Bereits eingetretener oder drohender Verlust von Eigentums- oder Pachtflächen

Ein drohender Eigentumsflächenverlust kann beispielsweise durch eine Infrastrukturplanung entstehen, für deren Umsetzung auch eine Enteignung zulässig wäre. Ein drohender Pachtflächenverlust liegt insbesondere dann vor, wenn Pachtverträge mit kurzer oder bald endender Laufzeit bestehen und die Verlängerung entweder gar nicht in Aussicht steht oder zu geänderten, für den Pächter ungünstigen Konditionen gewährt wird.⁸

Wenn der nacherwerbsbereite Betrieb dagegen auf der Grundlage sehr langfristiger Pachtverträge wirtschaftet oder wenn allein vom Pächter abhängige (langfristige) Verlängerungsoptionen vereinbart sind, liegt kein drohender Pachtflächenverlust vor.

Auch wenn zwischen dem Pächter und dem Verpächter eine besondere wirtschaftliche oder persönliche Verbindung besteht, können untereinander verpachtete Flächen die Gewähr für eine sicherere Verlängerung der Pachtverträge bieten, wenn Pächter und Verpächter ein grundsätzliches gemeinsames wirtschaftliches Ziel haben und in einem rechtlich relevanten Vertrauensverhältnis zueinander stehen.

Dies kann zum Beispiel bei der planmäßigen Aufteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf verschiedene juristische Personen oder Personengesellschaften der

⁶ Vgl. OLG Brandenburg Beschluss vom 10. August 2023 – 16 WLw 4/20, Rn. 41.

⁷ Vgl. OLG Brandenburg aaO. Rn. 42.

⁸ Vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 – BLw 1/15, Rn. 15.

Fall sein oder bei der Verpachtung von Flächen durch den persönlich haftenden Gesellschafter einer Personengesellschaft.⁹

Dagegen besteht keine Gewähr für die sichere Verlängerung der Pachtverträge, wenn der Verpächter der Kommanditist einer KG ist, oder wenn Verwandtschaftsverhältnisse zwischen Pächter und Verpächter bestehen.

c. Günstige Lage der vertragsgegenständlichen Flächen zur Hofstelle oder vorhandenen Betriebsflächen

Aufgrund der Lage des Grundstücks in der Nähe von Grundstücken, die der erwerbsbereite Landwirt bereits bewirtschaftet, kann eine wirtschaftlich vorteilhafte einheitliche Bewirtschaftung durch diesen ermöglicht oder erhalten werden (bei bisher gepachteter Fläche). Das hierauf gestützte Aufstockungsinteresse entfällt auch nicht durch die Möglichkeit eines Pflugaustauschs.¹⁰

d. Bessere Auslastung von Betriebsmitteln und betrieblichen Investitionen

Durch den Erwerb kann das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag des Betriebes verbessert werden, z. B. durch eine bessere Technikauslastung oder eine effizientere Arbeitsorganisation.

e. Sonstige Hinweise für die Prüfung des „dringenden Aufstockungsbedarfs“

aa. 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 begründen.¹¹

bb. 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 haben.¹²

II. Prüfung der „Aufstockungswürdigkeit“ des nacherwerbsbereiten Landwirts

Die Aufstockungswürdigkeit des nacherwerbsbereiten Landwirtes ist ebenfalls Voraussetzung für die (isolierte) Versagung und die Vorkaufsrechtsausübung: „Eine agrarstrukturell schutzwürdige Verbesserung der Existenzgrundlage wird allerdings nur dann angenommen werden können, wenn der Betrieb aufstockungswürdig ist,

⁹ Vgl. OLG Brandenburg, Beschluss vom 10. August 2023 – 16 WLw 4/20, Rn. 39.

¹⁰ Vgl. BGH, Beschluss v. 26. April 2002, BLw 36/01.

¹¹ Vgl. BGH, Beschluss vom 26. April 2002, BLw 36/01.

¹² Vgl. BGH, Beschluss vom 24. November 2006, BLw 11/06.

d. h. wenn er wenigstens durch den Zuerwerb zu einem leistungsfähigen (Neben-erwerbs-)Betrieb ... wird.“¹³

Die Aufstockungswürdigkeit ist also gleichbedeutend mit der Leistungsfähigkeit.

Wenn ein Landwirtschaftsbetrieb sowohl erwerbsbereit, dringend aufstockungsbedürftigen und zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (bzw. des Verkehrswertes im Falle einer nicht entgeltlichen Übertragung) in der Lage ist, kann daraus regelmäßig auf seine Leistungsfähigkeit und damit auf seine Aufstockungswürdigkeit geschlossen werden. Im Unterschied zur Prüfung der Aufstockungsbedürftigkeit bedarf es deswegen keiner Einzelfallprüfung in jedem Genehmigungsverfahren.¹⁴

Nur wenn der Grundstücksverkehrsbehörde Anhaltspunkte für eine fehlende Leistungsfähigkeit vorliegen, muss die Behörde diesen nachgehen und prüfen, ob die Aufstockungswürdigkeit vorliegt oder nicht.

Im Auftrag

Ulrike Schillemeit

Dieses Dokument wurde am 07.08.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

¹³ BGH, Beschluss vom 6. Juli 1990 – BLw 8/88, Rn. 20

¹⁴ BGH, Beschluss vom 6. Juli 1990 – BLw 8/88, ebenfalls Rn. 20.