



Fachbereich WD 7

Gesetzliche Regelungen zum Erwerb landwirtschaftlicher Flächen und zu kommunalen Vorkaufsrechten unter besonderer Berücksichtigung der Übertragung der Anteile an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft (sog. „share deals“)

Gesetzliche Regelungen zum Erwerb landwirtschaftlicher Flächen und zu kommunalen Vorkaufsrechten unter besonderer Berücksichtigung der Übertragung der Anteile an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft (sog. „share deals“)

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 048/26
Abschluss der Arbeit: 2. Oktober 2026
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Medienrecht, Bauen und Wohnen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Anzahl von sog. „Share Deals“ in der Bundesrepublik Deutschland	5
3.	Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr in der Bundesrepublik Deutschland	6
3.1.	Geltungsbereich	7
3.2.	Systematik	7
3.3.	Grundstücksverkehrsgesetz und sog. „Share Deals“	8
4.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen	10
4.1.	Zweck	11
4.2.	§ 24 BauGB: allgemeines kommunales Vorkaufsrecht	11
4.3.	§ 25 BauGB: besonderes kommunales Vorkaufsrecht	12
5.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft	13
6.	Ausblick	13
7.	Rechtliche Situation in ausgewählten europäischen Ländern	14
7.1.	Österreich	14
7.1.1.	Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen	14
7.1.2.	Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	15
7.1.3.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen	15
7.1.4.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft	16
7.2.	Schweiz	16
7.2.1.	Erwerb landwirtschaftlicher Flächen	16
7.2.2.	Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	18
7.2.3.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen	19
7.2.4.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft	19
7.3.	Polen	19
7.3.1.	Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen	19
7.3.2.	Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	20
7.3.3.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen	21

7.3.4.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft	22
7.4.	Frankreich	22
7.4.1.	Bewirtschaftungsgenehmigung nach dem schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA)	22
7.4.2.	Ausübung eines Vorkaufsrechts und Erteilung von Bewirtschaftungsaufträgen durch sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)	23
7.4.3.	Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen	23
7.4.4.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen	24
7.4.5.	Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft	24
8.	Zusammenfassung	24

1. Einleitung

Auftragsgemäß werden verschiedene rechtliche Aspekte des sog. „Share Deals“ bei Immobilien-
geschäften dargestellt.

In diesen Fällen erwirbt der Käufer vom Verkäufer nicht ein konkretes Grundstück, sondern An-
teile an einem Unternehmen, das Eigentümer eines Grundstücks ist. Der Rechtsträger wird also
nicht ausgetauscht.

2. Anzahl von sog. „Share Deals“ in der Bundesrepublik Deutschland

Die genaue Anzahl von sog. „Share Deals“ aller Größenordnungen in der Bundesrepublik
Deutschland ist nicht bekannt.

Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 800 Wohnungen werden in der Datenbank
„Wohnungstransaktionen“ des Bundesinstituts für Bau-,Stadt- und Raumforschung erfasst. Diese
Datenbank wurde vor dem Hintergrund umfangreicher Verkäufe von Mietwohnungsbeständen
und ganzer Wohnungsunternehmen im Jahr 2007 eingerichtet. Sie basiert auf systematischen Re-
cherchen in unterschiedlichen Print- und Internetquellen. Daher kann weder von einer vollstän-
digen Erfassung aller entsprechenden Transaktionen noch von einer detaillierten Erfassung des
jeweiligen Transaktionsinhalts ausgegangen werden.¹

Aus dieser Datenbank geht beispielsweise hervor, dass es im Jahr 2024 vier sog. „Share Deals“
gab, die 20.200 Wohnungen betrafen.²

Auch bei Gewerbeimmobilien kann ein sogenannter „Share Deal“ zu einem Eigentümerwechsel
führen: Eigentümer dieser Objekte sind aus Finanzierungs-, Haftungs- und Transaktionsgründen
Objektgesellschaften, deren Anteile dann bei einem Verkauf übertragen werden. Valide statisti-
sche Angaben zu diesen Transaktionen liegen nicht vor.

1 Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Luigi Pantisano, Marcel
Bauer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die LINKE vom 30. Dezember 2025. Bundestags-Drucksache
21/3513, S. 17 f. Abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/21/035/2103513.pdf>. Zuletzt abgerufen – wie
alle URL in dieser Arbeit – am 21. September 2026.

Hinweis der Bundesregierung:

*„Die Datenbank basiert dabei auf systematischen Recherchen unterschiedlicher Print- und Internetquellen. Die
Informationslage ist je nach Einzelfall von unterschiedlicher Qualität, Tiefe, Genauigkeit oder auch mit Unklar-
heiten und Widersprüchlichkeiten behaftet. Informationen zum Anteil von Share Deals, die gezielt zum Zwecke
der Vermeidung von Grunderwerbsteuer getätigt wurden, sowie systematisch erfasste Kaufsummen liegen der
Bundesregierung nicht vor und können aus der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen nicht abgeleitet wer-
den. Ob ein Grunderwerbsteuerrechtlicher Zusammenhang vorliegt, ergibt sich aus der BBSR-Statistik nicht.
Aussagen zu möglichen Steuerausfällen können daher nicht getroffen werden.“*

2 Eine detaillierte Zusammenstellung für die Jahre 2014-2024 findet sich in:

Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Luigi Pantisano, Marcel
Bauer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die LINKE vom 30. Dezember 2025. Bundestags-Drucksache
21/3513, S. 15 ff. Abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/21/035/2103513.pdf>.

Die sog. „Share Deals“ beschränken sich nicht nur auf Wohnungen und Gewerbeimmobilien, sondern werden auch bei landwirtschaftlichen Betrieben und den ihnen verbundenen Ackerflächen praktiziert.

Aufgrund der unterschiedlichen Struktur von landwirtschaftlichen Betrieben in den Alten Bundesländern und den Neuen Bundesländern ist diese Praxis eher für die Unternehmen im Beitrittsgebiet relevant: Während in den Alten Bundesländern im Jahr 2016 90,4 % der landwirtschaftlichen Betriebe Einzelunternehmen sind, die 82,3 % der landwirtschaftlichen Fläche bewirtschaften, sind dies in den Neuen Bundesländern zwar 71,5 %, die aber nur 27,5 % der landwirtschaftlichen Fläche bewirtschaften.³

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass in den Neuen Bundesländern 28,2 % der landwirtschaftlichen Betriebe als Personengemeinschaften (dazu zählen hier auch Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Kommanditgesellschaften, GmbH & Co. KG etc.) oder juristische Personen geführt werden. Diese Gruppe bewirtschaftet 72,6 % der landwirtschaftlichen Fläche.⁴⁵

3. Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr in der Bundesrepublik Deutschland

Der größte Teil⁶ des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs in der Bundesrepublik Deutschland wird durch das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG)⁷ geregelt. Die Grundzüge dieser Regelungssystematik seien im Folgenden skizziert.

3 Johann Heinrich von Thünen-Institut. Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei (Hrsg.): Tietz, Andreas: Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017, S. 4, Tabelle 3. Abrufbar unter: [Thuenen-Report 52.pdf](#).

4 Johann Heinrich von Thünen-Institut Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei (Hrsg.): Tietz, Andreas: Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017, S. 4, Tabelle 3. Abrufbar unter: [Thuenen-Report 52.pdf](#).

5 Eine sehr eingehende Darstellung findet sich in:
Statistisches Bundesamt: Statistischer Bericht - Unternehmensgruppen in der Landwirtschaft – 2022 vom 6. November 2024. Abrufbar unter: [Statistischer Bericht - Unternehmensgruppen in der Landwirtschaft - 2022 - Statistisches Bundesamt](#).

6 Eine quantitativ geringere Relevanz hat das Reichssiedlungsgesetz, das in § 4 bei der Veräußerung eines mehr als 2 ha großen landwirtschaftlichen Grundstücks oder Moor- und Ödlands, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, in dessen Bezirk die Hofstelle des Betriebes liegt, das Vorkaufsrecht einräumt, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz Bedarf und die Genehmigung nach § 9 des Grundstückverkehrsgesetz hat nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre.

Reichssiedlungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) geändert worden ist. Abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/rsiedlg/BJNR014290919.html>.

7 Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist. Abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html>.

3.1. Geltungsbereich

Gem. § 1 GrdstVG gilt dieses für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie für Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftlicher Kultur gebracht werden kann. Unter Landwirtschaft wird dabei die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen – besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft – der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau und der Weinbau sowie die Flächen in Binnengewässern verstanden.

3.2. Systematik

Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines solchen Grundstücks bedarf nach § 2 Abs. 1 GrdstVG der Genehmigung durch die nach Landesrecht zuständige Behörde. Der Veräußerung eines Grundstücks stehen gem. Abs. 2 dieser Vorschrift gleich:

- die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück;
- die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als an einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht;
- die Bestellung des Nießbrauchs an einem Grundstück.

Nach § 8 GrdstVG ist die Genehmigung zu erteilen, wenn

- „1. eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbandes liegt und durch einen Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuchs nachgewiesen wird, daß das Grundstück für andere als die in § 1 bezeichneten Zwecke vorgesehen ist;
2. ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird oder an einem Grundstück ein Nießbrauch bestellt wird und der Erwerber oder Nießbraucher entweder der Ehegatte des Eigentümers oder mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist;
3. ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbständige Existenz bietet;
4. die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient;
5. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen volkswirtschaftlich gerechtfertigten Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswertes ausmacht;
6. ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an denjenigen veräußert wird, zu dessen Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müßte, oder ein Grundstück an denjenigen veräußert wird, der das Eigentum auf Grund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muß;

7. *Ersatzland erworben wird, soweit*

- a) *der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung seiner Existenz oder zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist oder*
- b) *das Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt;*
- c) *eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband das Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an einen bestimmten von ihr oder von ihm verdrängten Landwirt benötigt.“*

Die Genehmigung darf gem. § 9 GrdstVG nur dann versagt werden oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

- „1. *die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder*
- 2. *durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder*
- 3. *der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.“*

3.3. Grundstücksverkehrsgesetz und sog. „Share Deals“

Im Falle des Erwerbs von Anteilen an einer Agrargesellschaft oder-genossenschaft bleibt die Gesellschaft bzw. Genossenschaft Eigentum ihrer Flächen. Der Rechtsträger ändert sich nicht. Nach dem Wortlaut von § 1 GrdstVG findet dieses Gesetz auf solche Transaktionen grundsätzlich keine Anwendung.

Eine Ausnahme kann bei Umgehungsgeschäften gegeben sein (s. dazu auch 4. auf S. 10). Darunter sind Geschäfte und Rechtskonstruktion zu verstehen, die nur deshalb gewählt werden, um die Regelung des Grundstücksverkehrsgesetzes zu umgehen.

Mit einem solchen Fall, der eine Erbteilsübertragung betraf, befasste sich der Bundesgerichtshof 2012. Er stellte fest:

„Veräußerungen von Erbanteilen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG sind, auch wenn der Nachlass nicht aus einem Betrieb, sondern aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht, dann genehmigungspflichtig, wenn die Form der Erbanteilsübertragung allein deswegen gewählt wurde, um die Genehmigungspflicht einer von den Vertragsparteien bezweckten Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu umgehen.“⁸

Um die Komplexität der Begründung zu verdeutlichen, sei diese hier ausführlich – wenn natürlich auch nur teilweise – zitiert:

„Zu Unrecht meint das Beschwerdegericht jedoch, dass die nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG nicht genehmigungspflichtigen Veräußerungen von Erbanteilen unabhängig von dem von ihnen mit dem Rechtsgeschäft verfolgten Zweck genehmigungsfrei sein müssen. Das widerspricht der Rechtsprechung des Senats, nach der die Genehmigungspflicht im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht umgangen werden darf und die hierauf gerichteten Rechtsgeschäfte der Genehmigung bedürfen (vgl. Beschlüsse vom 9. Juli 1956 - V BLw 2/56, BGHZ 21, 221, 225, vom 3. Mai 1957 - V BLw 2/57, RdL 1957, 786, 788 und vom 3. Juni 1976 - V BLw 16/75, WM 1976, 849, 850). Sie gilt auch für an sich nicht genehmigungsbedürftige Erbanteilsübertragungen (vgl. Senat, Beschluss vom 8. November 1955 - V BLw 25/55, RdL 1956, 50, 52). Daran ist festzuhalten.

(1) Richtig ist allerdings, dass die Annahme einer Genehmigungspflicht für einen Vertrag einer besonderen Begründung bedarf, wenn dieser zu einer Kategorie von Rechtsgeschäften gehört, die nach dem Gesetz nicht genehmigungsbedürftig ist. Eine solche Begründung ist deshalb geboten, weil ein Richter nicht entgegen dem Grundsatz der Gewaltenteilung (Art. 20 Abs. 2 GG) und der Bindung an das Gesetz (Art. 20 Abs. 3 GG) aus seiner Rolle als Normanwender heraustreten darf (BVerfGE 113, 88, 103; 128, 193, 210), indem er - hier durch Anwendung der allgemeinen Rechtsgrundsätze für Umgehungsgeschäfte - "durch die Hintertür" eine Genehmigungspflicht für eine Gruppe von Verträgen begründet, die der Gesetzgeber davon freigestellt hat. Ob und unter welchen Voraussetzungen es vor diesem Hintergrund zulässig ist, Verfügungen über Anteile an einem Nachlass aus besonderen Gründen dennoch als genehmigungspflichtig zu behandeln, muss anhand des Normenkontexts, der Zwecksetzung und der mit den Normen verbundenen gesetzgeberischen Intention entschieden werden (vgl. BVerfGE 113, 88, 104).

(2) Aus dem Kontext aller Vorschriften über die einer Genehmigung bedürftigen Rechtsgeschäfte (§ 2 GrdstVG) ergibt sich, dass allein die Übertragung der Anteile von Miterben an dem ungeteilten Nachlass nach § 2033 Abs. 1 Satz 1 BGB genehmigungsfrei ist, wenn kein Betrieb den wesentlichen Teil des Nachlasses bildet, weil das nach Ansicht des Gesetzgebers zu einer von dem Zweck des Gesetzes nicht gebotenen Beeinträchtigung der Interessen einer Erbengemeinschaft geführt hätte (BT-Drucks. 3/2635, S. 5). Alle von einem Alleinerben vorgenommenen Rechtsgeschäfte sind demgegenüber nach § 2 Abs. 1 GrdstVG genehmigungsbedürftige Veräußerungen; das gilt auch für Verkäufe des gesamten Nachlasses nach §§ 2371 ff. BGB, da diese nur durch Übertragung der einzelnen zur Erbschaft gehörenden Sachen und Rechte erfüllt werden können (RGZ 134, 296, 298). Dasselbe gilt für die Veräußerung der zum Nachlass gehörenden Grundstücke durch alle Miterben nach § 2033 Abs. 2 BGB.

Danach bedürfen alle Rechtsgeschäfte, durch die das Eigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück von einem Erben auf einen Dritten übertragen wird, der Genehmigung; bei diesen Geschäften ist zu prüfen, ob - insbesondere bei einer Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt - Gründe für eine Versagung der Genehmigung nach § 9 GrdstVG vorliegen. Vor diesem Hintergrund wäre es nicht gerechtfertigt, Verträge über die Veräußerung von Erbanteilen auch dann von der Genehmigungspflicht nach § 2 Abs. 1 GrdstVG freizustellen, wenn mit ihnen das Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken von den Erben auf einen Dritten übertragen werden soll und die Form einer Verfügung über die Anteile am Nachlass (§ 2033 Abs. 1 Satz 1 BGB) nur

gewählt wird, um die für das gewollte Veräußerungsgeschäft geltende Genehmigungspflicht zu umgehen.“⁹

4. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen

Das kommunale Vorkaufsrecht ist in der Bundesrepublik Deutschland im Baugesetzbuch (BauGB)¹⁰ geregelt. § 24 BauGB begründet das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinden, das keiner gemeindlichen Satzung bedarf. § 25 BauGB regelt das besondere, durch gemeindliche Satzung begründete Vorkaufsrecht der Gemeinden.

Voraussetzung für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts ist – wie auch im Zivilrecht – ein rechtswirksamer, also verbindlicher Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer. Die Rechtswirksamkeit ist erst dann gegeben, wenn auch die für die Wirksamkeit des Vertrags erforderlichen Genehmigung erteilt sind. Andernfalls können nämlich Verkäufer und Käufer den Vertrag willkürlich aufheben, so dass kein Vorkaufsrecht entstanden ist.¹¹ Für andere Fälle des Erwerbs – z.B. durch Erbfall oder Schenkung – entsteht ein kommunales Vorkaufsrecht nicht.

Gem. § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Geschäfte, die nur den Zweck haben das gemeindliche Vorkaufsrecht zu umgehen, können nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs den Vorkaufsfall auslösen (s. dazu auch 3.3. auf S. 8)¹²

9 BGH, Beschluss vom 23. November 2012 – BLw 13/11 –, juris Rn. 29-32.

10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist. Abrufbar unter: [BauGB - Baugesetzbuch *](#)

11 BVerwG, Beschluss vom 28. August 2020 – Az. 4 B 3.20 – Wirksamer Kaufvertrag als fristauslösendes Ereignis für gemeindliches Vorkaufsrecht. Abrufbar unter: [BVerwG 4 B 3.20, Beschluss vom 28. August 2020 | Bundesverwaltungsgericht](#). Diese Entscheidung bezog sich auf die damals geltende Rechtslage, die eine zweimonatige Ausübungsfrist vorsah.

12 BGH, Urteil vom 11. Oktober 1991 – Az. V ZR 127/90 –, Ls. 1, NJW 1992, 236:

„Vertragsgestaltungen, die zur Umgehung des Vorkaufsrechts ohne formellen Kaufvertrag in ihrer Gesamtheit einem Kaufvertrag nahezu gleichkommen und in die der Vorkaufsberechtigte zur Wahrung seiner Erwerbs- und Abwehrinteressen ‚eintreten‘ kann, ohne die vom Verpflichteten ausgehandelten Konditionen der Veräußerung zu beeinträchtigen, können nach Treu und Glauben den Vorkaufsfall auslösen (hier im wesentlichen: unbefristetes, unwiderrufliches Kaufangebot mit Auflassungsvormerkung, unbefristete und unwiderrufliche Veräußerungs- und Belastungsvollmacht unter gleichzeitiger Bestellung eines Nießbrauchs und einer Grundschild mit sofortigem Besitzübergang und Zurechnung aller Lasten und Nutzungen des Kaufobjekts an den „Erstkäufer“ gegen Leistung des vorgesehenen Entgelts).“

4.1. Zweck

Zum einen ist das kommunale Vorkaufsrecht ein Plansicherungsinstrument, durch das die gemeindliche Bauleitplanung flankierend geschützt wird. Zum anderen dient es auch der Planrealisierung, d.h. der Umsetzung der kommunalen Planungskonzeption.¹³

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Gemeinde im Interesse des Wohls der Allgemeinheit, das in jedem konkreten Einzelfall vorliegen muss, Grundstücke erwerben, ohne ein kompliziertes Enteignungsverfahren durchführen zu müssen.¹⁴ Das Wohl der Allgemeinheit erfordert in jedem Einzelfall ein qualifiziertes, sachlich objektiv öffentliches Interesse, das Ergebnis einer Abwägung der dem jeweiligen Einzelfall miteinander in Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen ist.¹⁵ § 24 Abs. 3 S. 2 BauGB nennt als hervorgehobenes Beispiel für das Wohl der Allgemeinheit die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde.

Die Ausübung des allgemeinen und besonderen kommunalen Vorkaufsrechts ist gem. § 26 BauGB in verschiedenen Fällen ausgeschlossen. Zu nennen ist dabei in erster Linie der Verkauf an den Ehegatten des bisherigen Eigentümers oder an nähere Verwandte.

Bei baurechts- bzw. maßnahmenkonformer Nutzung oder der Beseitigung von Missständen und Mängeln kann der Verkäufer gem. § 27 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden.

4.2. § 24 BauGB: allgemeines kommunales Vorkaufsrecht

Das allgemeine kommunale Vorkaufsrecht steht der Gemeinde gem. § 24 Abs. 1 S. 1 BauGB beim Kauf von bebauten oder unbebauten Grundstücken – nicht aber beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechten (§ 24 Abs. 2 BauGB) – zu. Dabei muss es sich nach der Aufzählung in § 24 Abs. 1 S. 1 BauGB handeln um Grundstücke

- „ 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,

13 BeckOK BauGB/Grziwotz, 70. Ed. 1.5.2026, BauGB § 24 Rn. 1.

14 BeckOK BauGB/Grziwotz, 70. Ed. 1.5.2026, BauGB § 24 Rn. 1.

15 BeckOK BauGB/Grziwotz, 70. Ed. 1.5.2026, BauGB § 24 Rn. 21 mwN.

5. *im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*
6. *in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,*
7. *in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie*
8. *in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn¹⁶*
 - a) *in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder*
 - b) *die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.“*

4.3. § 25 BauGB: besonderes kommunales Vorkaufsrecht¹⁷

Gem. § 25 Baugesetzbuch kann darüber hinaus eine Gemeinde durch Erlass einer entsprechenden Satzung an

- unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- unbebauten oder bebauten Grundstücken in Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen¹⁸ in Betracht zieht und
- bebauten oder brachliegenden Grundstücken im Innenbereich gem. § 34 Baugesetz und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken

16 Hier handelt es sich um die sog. Schrottimmobilien.

17 § 45 Zweck und Anwendungsbereich

Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Umlegung kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 oder
2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben,

durchgeführt werden.

18 Es handelt sich um alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu realisieren; einzige Voraussetzung ist ein städtebaulicher Bezug. S. dazu BeckOK BauGB/Grziwotz, 70. Ed. 1.5.2026, BauGB § 25 Rn. 5 mwN.

ein Vorkaufsrecht begründen.

5. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft

Der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an einer Gesellschaft, die das Eigentum an einem Grundstück hält, begründet nach dem Wortlaut des § 24 Abs. 1 S. 1 BauGB („*Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken*“) kein kommunales Vorkaufsrecht.

Nur in eng begrenzten Ausnahmefällen, in denen der Share Deal speziell zur Umgehung des Vorkaufsrechts gestaltet wurde, kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben. Ob und wann dies der Fall ist, ist im Einzelfall unsicher und rechtlich umstritten.¹⁹

6. Ausblick

Ein Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Bearbeitungsstand: 1. April 2026)²⁰ sieht eine Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts vor.

19 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG: OVG bestätigt Bezirk. Premiere: Berliner Bezirk nutzt Vorkaufsrecht bei Share Deal. 20. Mai 2021. Abrufbar unter: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/vorkaufsrecht-berlin-will-gegen-gentrifizierung-vorgehen_84342_422224.html.

Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22. Februar 2021 – OVG 2 S 46/20 –, juris Rn. 9:

„Das Vorbringen, ein Umgehungsgeschäft sei von vornherein ausgeschlossen, denn der Erwerb von 89,9 % der Geschäftsanteile an den Grundstücksgesellschaften könne schon wegen des Bruchteils nicht mit einem Grundstückserwerb gleichgesetzt werden, erschüttert zunächst nicht die Würdigung des Verwaltungsgerichts, hier gehe es um eine Ausführung des Baugesetzbuchs, wie § 208 BauGB sie im Blick habe. Für die Frage, ob die Behörde zur Ausführung des Baugesetzbuches tätig wird, kommt es nicht darauf an, ob im zu prüfenden Fall das gemeindliche Vorkaufsrecht letztlich ausgelöst wird.“

Pfisterer, Cornelius: Share Deal und das gemeindliche Vorkaufsrecht: OVG bestätigt Auskunftsanspruch - Neukölln übt aus. In: Grundeigentum 2021, 868-870.

Freie und Hansestadt Hamburg: Share Deal – Hamburg übt erstmals Vorkaufsrecht bei Share Deal aus und sichert sich Schlüsselgrundstück im Harburger Binnenhafen. Pressemitteilung vom 22. Februar 2024. Abrufbar unter: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/finanzbehoerde/aktuelles/hamburg-uebt-erstmal-vorkaufsrecht-bei-share-deal-aus-und-sichert-sich-schlueselgrundstueck-im-harburger-binnenhafen-586232>.

Eine höchstichterliche Klärung der Rechtsfragen fand nicht statt. Die Freie und Hansestadt Hamburg erwarb das Grundstück nach Einigung mit dem Eigentümer.

20 Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts. Bearbeitungsstand: 1. April 2026 14:31. Abrufbar unter: [baugb-upgrade-entwurf.pdf](#).

Kritisch dazu: Tölle, Antje: Das geplante städtebauliche Vorkaufsrecht bei der Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft (§ 24 IIa BauGB iE) in: NZG 2025, S. 60 ff.

Im Hinblick auf eine Stärkung der Gemeinwohlorientierung sollen unter anderem auch die Umgehung der Vorkaufsrechte durch sog. Share Deals erschwert werden.²¹

7. Rechtliche Situation in ausgewählten europäischen Ländern

7.1. Österreich

7.1.1. Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Österreich ist, neben den allgemeinen vertragsrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), in erster Linie das Grundverkehrsrecht die relevante Rechtsgrundlage.

In Österreich gibt es aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenz der Bundesländer hinsichtlich Gesetzgebung und Vollziehung in Angelegenheiten des Grundverkehrs kein bundeseinheitliches Grundverkehrsgesetz, sondern neun verschiedene Landes-Grundverkehrsgesetze. Diese enthalten zum Teil vergleichbare Regelungen, teilweise aber auch sehr unterschiedliche Detailbestimmungen hinsichtlich grundverkehrsbehördlicher Genehmigungsverfahren.

Neben dem Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken („grauer Grundverkehr“) und dem „Ausländergrunderwerb“ stellt der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr („grüner Grundverkehr“) den klassischen Kernbereich des Grundverkehrsrechts dar. Zusammenfassend ist beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Österreich Folgendes zu beachten:

Nach den Bestimmungen des „grünen Grundverkehrsrechts“ unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, die land- und forstwirtschaftliche Grundstücke betreffen (z. B. Verkauf oder Verpachtung), einer Genehmigungspflicht durch die jeweilige Grundverkehrsbehörde. Ziel ist die Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und die Vorsorge, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke nicht in vom Standpunkt der grundverkehrsrechtlichen Interessen unerwünschte Hände gelangen.

Erst mit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ist eine Eintragung ins Grundbuch, mit der die Eigentumsübertragung wirksam wird, möglich.

Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wird in der Regel dann erteilt, wenn der Rechtserwerb der Schaffung, Erhaltung und Förderung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder leistungsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient und kein Versagungsgrund vorliegt. Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind beispielsweise Rechtsgeschäfte im nahen Familienkreis.

Ein Versagungsgrund kann etwa dann gegeben sein, wenn der Rechtserwerb nur zur Vermögensanlage oder aus spekulativen Gründen erfolgt oder eine ungünstige Agrarstruktur entsteht. Der

21 Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts. Bearbeitungsstand: 1. April 2026 14:31, S. 3, 21 ff. sehr instruktiv die Begründung auf S. 100 f. Abrufbar unter: [baugb-upgrade-entwurf.pdf](#).

Erwerb durch Nichtlandwirte kann untersagt werden, wenn sich Landwirtinnen bzw. Landwirte finden, die das Rechtsgeschäft zum ortsüblichen Preis abschließen („Interessentenregelung“).

7.1.2. Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

In Österreich werden Share Deals im „grünen Grundverkehr“ in unterschiedlicher Form und auf Grundlage der Grundverkehrsgesetze der jeweiligen Bundesländer berücksichtigt. Daher seien hier nur einige Beispiele angeführt:

- Generelle Genehmigungspflicht: Nach § 4 Abs 1 Z 5 des Burgenländischen Grundverkehrsgesetzes 2007 ist *„der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften oder Personengesellschaften des Handelsrechts dann genehmigungspflichtig, wenn im Eigentum der Gesellschaft land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke stehen oder die Gesellschaft einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken hat“* genehmigungspflichtig.
- Genehmigungspflicht bei maßgeblichem Einfluss: Nach § 4 Abs 1 lit h des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, ist der
„Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen Personengesellschaften oder von Genossenschaftsanteilen genehmigungspflichtig, wenn im Eigentum der Gesellschaft oder Genossenschaft land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke stehen oder die Gesellschaft oder Genossenschaft einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken hat [...] [und]
 1. *die Gesellschaft oder Genossenschaft überwiegend auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft tätig ist oder tätig werden soll oder*
 2. *die Gesellschaft oder Genossenschaft überwiegend nicht auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft tätig ist oder tätig werden soll, ihre land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aber zusammen eine Fläche von mindestens 5.000 m² aufweisen und einen erheblichen Teil des Gesellschafts- oder Genossenschaftsvermögens ausmachen,**und wenn mit dem Erwerb ein für die Ausübung der Nutzungs- bzw. Verfügungsrechte an diesen Grundstücken maßgeblicher Einfluss auf die Gesellschaft oder Genossenschaft verbunden ist.“*

7.1.3. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen

Nach § 6 Bodenbeschaffungsgesetz²² kann die Gemeinde in entsprechend festgelegten Bodenbeschaffungsgebieten anstelle des Käufers in Kaufverträge über unbebaute Grundstücke eintreten,

²² Bundesgesetz vom 3. Mai 1974, betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (Bodenbeschaffungsgesetz)
StF: [BGBl. Nr. 288/1974](#) (NR: GP XIII [AB 1110 S. 106](#), BR: [S. 331](#)), die aus

wenn sie die Flächen für Wohnbauzwecke oder für von ihr wahrzunehmende öffentliche Zwecke benötigt.

Das Recht besteht nicht voraussetzungslos im gesamten Gemeindegebiet. Erforderlich sind die gesetzlichen Feststellungen und Gebietsausweisungen nach §§ 4 und 5. § 2 enthält sachliche Ausnahmen. § 6 Abs. 2 nimmt unter anderem bestimmte Erwerbe durch Bund oder Land, bestimmte Familiengeschäfte und Übertragungen zwischen Grundstücksmiteigentümern aus. § 6 Abs. 3 erstreckt die Regelung auf bestimmte Tausch- und Baurechtsverträge.

Die Gemeinde tritt grundsätzlich in die vertraglichen Rechte und Pflichten ein. Das Gesetz enthält besondere Regeln über eine angemessene Gegenleistung und über Nebenbedingungen, die von der Gemeinde nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten erfüllt werden können. Verfahrens- und Fristfragen richten sich insbesondere nach § 26.

Daneben können Gemeinden vertraglich Vorkaufsrechte erwerben. Deren Inhalt und Wirkung richten sich nach der Vereinbarung und dem Zivilrecht, insbesondere §§ 1072 ff. ABGB. Für ein konkretes Grundstück sind zusätzlich einschlägige fachgesetzliche Rechte und örtliche Regelungen zu prüfen. Die Verneinung eines allgemeinen agrarrechtlichen Gemeindevorkaufsrechts darf daher nicht zur Behauptung erweitert werden, kommunale Erwerbspräferenzen seien schlechthin ausgeschlossen.

7.1.4. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft

§ 6 Bodenbeschaffungsgesetz erfasst die dort bezeichneten Grundstücks-, Tausch- und Baurechtsgeschäfte und enthält keine ausdrückliche Gleichstellung eines bloßen Anteilserwerbs

In den Grundverkehrsgesetzen der Bundesländer gibt es keine Regelungen über ein kommunales Vorkaufsrecht bei sog. „Share Deals“.

7.2. Schweiz

7.2.1. Erwerb landwirtschaftlicher Flächen

Grundlegende Norm ist das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)²³ *„Das bäuerliche Bodenrecht bestimmt über landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe. Es stellt privatrechtliche Regeln für die familieninterne Betriebsübergabe, die Auflösung von gemeinschaftlichem Eigentum und die Gewinnbeteiligung beim Verkauf auf. Zusammen mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften wie z.B. Erwerbsbewilligung, Realteilungsverbot ist das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) die Basis für Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften.“*²⁴

23 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (Stand am 1. Januar 2014). Abrufbar unter: [SR 211.412.11 - Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht \(BGBB\) | Fedlex](#).

24 Bundesamt für Landwirtschaft BLW. Bodenrecht. Abrufbar unter: [Bodenrecht](#).

Nach Art. 1 Abs. 1 dieser Vorschrift ist es Ziel des Gesetzes

- „a. das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern;*
- b. die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken;*
- c. übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen.“*

Der Geltungsbereich des BGGB umfasst alle Grundstücke, die sich vollständig oder teilweise außerhalb der Bauzone befinden und größer als 25 Ar. Rebgrundstücke fallen bereits ab einer Grösse von 15 Aren darunter. Kleine Grundstücke, Grundstücke in der Bauzone und Wald sind nur dem BGGB unterstellt, wenn sie Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind.

Landwirtschaftlich im Sinne des BGGB ist ein Grundstück, wenn es landwirtschaftlich genutzt werden kann und diese landwirtschaftliche Nutzung rechtlich auch zulässig ist. Grundstücke, welche vollständig in der Bauzone liegen, sind folglich davon ausgenommen.

Ein landwirtschaftliches Gewerbe ist nach Art. 7 BGGB eine Gesamtheit landwirtschaftlicher Grundstücke, Bauten und Anlagen, die landwirtschaftlicher Produktion dient und bei landesüblicher Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft erfordert. Kantone dürfen nach Art. 5 lit. a BGGB bestimmte kleinere Betriebe einbeziehen; die Grenze darf nicht unter 0,6 Standardarbeitskräfte sinken. Die besonderen Berechnungsregeln, insbesondere zu örtlichen Verhältnissen, tragbaren Gebäudemaßnahmen, langfristigen Pachtflächen und gemischten Gewerben, bleiben maßgeblich.

Der Erwerb eines erfassten Grundstücks oder Gewerbes bedarf grundsätzlich einer kantonalen Bewilligung nach Art. 61 BGGB. Erfasst werden Eigentumsübertragungen und Rechtsgeschäfte, die ihnen wirtschaftlich gleichkommen. Art. 62 BGGB enthält Ausnahmen, etwa bestimmte Erwerbe im Erbgang, unter den dort bezeichneten Angehörigen, durch Miteigentümer und weitere ausdrücklich genannte Vorgänge. Die Voraussetzungen jeder Ausnahme sind gesondert zu prüfen.

Bei einem bewilligungspflichtigen Erwerb ist die Bewilligung nach Art. 63 BGGB insbesondere zu verweigern, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschaftler ist, ein übersetzter Preis vereinbart wird oder das Grundstück außerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs seines Gewerbes liegt. Nach Art. 9 BGGB verlangt Selbstbewirtschaftung grundsätzlich persönliche Bodenbearbeitung und bei einem Gewerbe persönliche Leitung sowie die erforderlichen Fähigkeiten. Art. 64 BGGB ermöglicht bei einem wichtigen Grund eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftlerprinzip. Dadurch entfällt nicht die Erwerbsbewilligung als solche.

Hinsichtlich des höchstzulässigen Preises bezieht sich Art. 66 BGGB auf vergleichbare Gewerbe oder Grundstücke der betreffenden Gegend: Der Vergleichswert entspricht grundsätzlich dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre zuzüglich fünf Prozent. Die Kantone dürfen diesen Zuschlag auf höchstens 15 Prozent erhöhen. Gesetzliche Sonderregeln bleiben zu berücksichtigen,

insbesondere Art. 63 Abs. 2 BGGb für den Erwerb im Zwangsvollstreckungsverfahren und Art. 65 Abs. 2 BGGb für bestimmte öffentliche Erwerbe.

Daneben gilt das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Art. 58 ff. BGGb. Von einem landwirtschaftlichen Gewerbe dürfen grundsätzlich keine einzelnen Grundstücke oder Grundstücks-teile abgetrennt werden. Bei der Zerstückelung einzelner Grundstücke sind grundsätzlich 25 Aren, bei Rebland 15 Aren als Mindestgröße einzuhalten; Kantone können größere Mindestflächen vorsehen. Ausnahmen und Ausnahmegewilligungen richten sich insbesondere nach Art. 59 und 60 BGGb. Ein geeigneter Erwerber allein macht eine verbotene Teilung nicht zulässig.

7.2.2. Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Art. 61 Abs. 3 BGGb definiert den Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks als *„Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt.“*

In einer zu diesem Themenkomplex ergangenen Entscheidung führt das Bundesgericht dazu aus:

„3.2.4 Veräussert eine juristische Person landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe, sind gleich wie für eine natürliche Person alle einschlägigen Bestimmungen des BGGb anwendbar. Werden hingegen Anteile an einer juristischen Person veräussert, ist damit kein Eigentümerwechsel an den Grundstücken oder Gewerben verbunden. Den damit verbundenen Umgehungsmöglichkeiten begegnet das Gesetz dadurch, dass es auch jedes Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung (an Gewerben oder Grundstücken) gleichkommt, der Erwerbsbewilligungspflicht unterstellt (Art. 61 Abs. 3 BGGb), was namentlich dann zum Tragen kommt, wenn sich die Eigentumsverhältnisse an einer juristischen Person ändern, die ihrerseits Eigentümerin landwirtschaftlicher Liegenschaften ist (Urteil 5A.34/2006 vom 3. April 2007 E. 6.1; so bereits BGE 97 I 548 E. 2b S. 550 f. zum EGG; HOFER/STUDER, a.a.O., S. 43, 48; STALDER, 1995, a.a.O., S. 49; derselbe, in: BGGb, a.a.O., N. 21 zu Art. 61 BGGb; vgl. auch BGE 128 II 329 E. 2.5 S. 333 f.). Dabei spielt keine Rolle, ob das landwirtschaftliche Gewerbe ganz oder teilweise zusammen mit anderen Vermögenswerten übertragen wird.“

Desgleichen fallen ebenso alle Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommen, auch unter das Realteilungsverbot von Art. 58 BGGb (BGE 127 III 90 E. 5a S. 96).“²⁵

Dies gilt auch für Minderheitsbeteiligungen.²⁶

25 Schweizerisches Bundesgericht, Urteil vom 18. März 2014 – Az. 2C_212/213, BGE 140 II 233 S. 239 f. Abrufbar unter: [140 II 233](#).

26 Schweizerisches Bundesgericht, Urteil vom 18. März 2014 – Az. 2C_212/213, BGE 140 II 233 S. 246, 5.6.1. Abrufbar unter: [140 II 233](#).

7.2.3. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen

Art. 56 Abs. 1 BGGb ermächtigt die Kantone zu besonderen Vorkaufsrechten bei landwirtschaftlichen Flächen. Die bundesrechtlichen Vorkaufsrechte gehen nach Art. 56 Abs. 2 BGGb den kantonalen vor. Die Rangfolge der kantonalen Rechte bestimmt der Kanton.

Außerhalb des Agrarrechts können die Kantone Vorkaufsrechte begründen. So besteht beispielsweise im Kanton Waadt ein kommunales Vorkaufsrecht nach Art. 31 ff. des Gesetzes über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands (LPPPL). Es dient der Schaffung von Wohnungen im öffentlichen Interesse und betrifft unter den gesetzlichen Voraussetzungen bebaute oder unbebaute Grundstücke in Bauzonen. Es knüpft insbesondere an Wohnungsmangel und grundsätzlich eine Mindestfläche von 1.500 m² an; Ausnahmen ermöglichen kleinere Flächen. Landwirtschafts-, Reb-, Schutz- und Waldzonen sind nach der kantonalen Darstellung ausgenommen. Hinzu kommen personelle Ausnahmen und das vorgeschriebene Ausübungsverfahren.²⁷

7.2.4. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft

Auf Bundesebene gibt es kein spezifisches kommunales Vorkaufsrecht, das ausdrücklich auf sog. „Share Deals“ anwendbar wäre:

Art. 56 BGGb erlaubt es den Kantonen, bestimmte Vorkaufsrechte zugunsten der Gemeinden an bestimmten Grundstücken vorzusehen, enthält jedoch keine ausdrückliche Regelung für den Erwerb von Aktien oder Stammanteilen an Gesellschaften, die Eigentümerinnen solcher Grundstücke sind.

Art. 4 Abs. 2 BGGb sieht allerdings vor, dass die Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe auch auf Mehrheitsbeteiligungen an juristischen Personen Anwendung finden, deren Vermögen hauptsächlich aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht. Daraus folgt jedoch nicht ohne Weiteres, dass ein gestützt auf Art. 56 BGGb eingeführtes kommunales Vorkaufsrecht auch auf solche «Share Deals» Anwendung findet. Besondere Regelungen können sich zudem aus dem kantonalen Recht ergeben.

7.3. Polen

7.3.1. Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Das Gesetz vom 11. April 2003 über die Gestaltung der Agrarverfassung²⁸ findet grundsätzlich auf den Erwerb landwirtschaftlicher Immobilien Anwendung, bei denen die Fläche des landwirtschaftlich genutzten Grund und Bodens mindestens 0,3 ha beträgt.

²⁷ Kanton Waadt, Droit de préemption dans le canton de Vaud, zu Art. 31–38 des Gesetzes vom 10. Mai 2016 über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands (LPPPL), BLV 840.15. Abrufbar unter: [Droit de préemption dans le canton de Vaud | État de Vaud](#).

²⁸ Gesetzblatt (Dziennik Ustaw) 2026, Pos. 941; Text in polnischer Sprache: [Polnischer Gesetzestext](#).

Nach Art. 46¹ des Zivilgesetzbuchs²⁹ sind landwirtschaftliche Immobilien (landwirtschaftliche Grundstücke) solche Immobilien, die für eine landwirtschaftliche Produktionstätigkeit im Bereich der pflanzlichen und tierischen Erzeugung einschließlich Gartenbau, Obstbau und Fischzucht genutzt werden oder genutzt werden können.

Das Nationale Zentrum zur Unterstützung der Landwirtschaft (KOWR) ist eine staatliche juristische Person, die der Aufsicht des Ministers für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung untersteht und als Genehmigungsbehörde fungiert

Hat die landwirtschaftliche Immobilie eine Fläche von 1 ha oder mehr, ist grundsätzlich die Zustimmung des Generaldirektors des KOWR erforderlich, sofern das Rechtsgeschäft nicht unter eine der gesetzlichen Ausnahmen fällt. Der Erwerb einer landwirtschaftlichen Immobilie unter Verstoß gegen die Vorschriften des Gesetzes über die Gestaltung der Agrarverfassung ist nichtig (Art. 9 des Gesetzes).

Grundsätzlich dürfen landwirtschaftliche Immobilien nur von einem Einzellandwirt erworben werden, das heißt von einer natürlichen Person, die über landwirtschaftliche Qualifikationen verfügt, seit mindestens fünf Jahren in der Gemeinde wohnt, in der eines der zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Grundstücke liegt, und diesen Betrieb persönlich führt. Die Gesamtfläche der zum landwirtschaftlichen Familienbetrieb des Erwerbers gehörenden landwirtschaftlichen Flächen darf zusammen mit den zu erwerbenden landwirtschaftlichen Flächen 300 ha nicht überschreiten (Art. 2a Abs. 1 und 2, Art. 5 und 6 des Gesetzes über die Gestaltung der Agrarverfassung).

Der Erwerb einer landwirtschaftlichen Immobilie unter Verstoß gegen die Vorschriften des Gesetzes über die Gestaltung der Agrarverfassung ist nichtig (Art. 9 des Gesetzes).

7.3.2. Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Die besonderen Beschränkungen für den Erwerb von Geschäftsanteilen oder Aktien an Gesellschaften, die Eigentümer landwirtschaftlicher Immobilien sind, sind in Art. 3a des Gesetzes über die Gestaltung der Agrarverfassung geregelt.

Ist eine Gesellschaft Eigentümerin einer landwirtschaftlichen Immobilie mit einer Fläche von mindestens 5 ha oder mehrerer landwirtschaftlicher Immobilien mit einer Gesamtfläche von mindestens 5 ha, steht dem KOWR ein gesetzliches Vorkaufsrecht hinsichtlich der zum Verkauf stehenden Geschäftsanteile oder Aktien zu (Art. 3a Abs. 1 des Gesetzes über die Gestaltung der Agrarverfassung). Das Vorkaufsrecht gilt auch für den Verkauf von Geschäftsanteilen oder Aktien an einer beherrschenden Gesellschaft, die Geschäftsanteile oder Aktien an einer Gesellschaft hält, deren landwirtschaftliches Grundeigentum die Schwelle von 5 ha erreicht. Besteht dieses Vorkaufsrecht, wird der Kaufvertrag unter dem Vorbehalt seiner Ausübung geschlossen. Die Gesellschaft, deren Geschäftsanteile oder Aktien Gegenstand des bedingten Kaufvertrags sind, muss das KOWR benachrichtigen; dieses kann sein Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten nach

Eingang der Benachrichtigung ausüben. Der Erwerber der Geschäftsanteile oder Aktien muss nicht die Eigenschaft eines Einzellandwirts besitzen.

Werden Geschäftsanteile oder Aktien an einer solchen Gesellschaft auf andere Weise als durch Kauf erworben oder findet bei einer Personengesellschaft, die Eigentümerin landwirtschaftlicher Immobilien mit einer Gesamtfläche von mindestens 5 ha ist, ein Gesellschafterwechsel statt oder tritt ein neuer Gesellschafter ein, steht dem KOWR ein gesetzliches Erwerbsrecht zu (Art. 3b und Art. 4 Abs. 6 des Gesetzes).

Ein unter Verstoß gegen diese Vorschriften abgeschlossenes Rechtsgeschäft ist nichtig.

7.3.3. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen

Nach Art. 109 Abs. 1 des Gesetzes über die Immobilienbewirtschaftung steht einer Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht beim Verkauf folgender Gegenstände zu:

- unbebauter Grundstücke, die der Verkäufer zuvor vom Staatsfiskus oder von Gebietskörperschaften der kommunalen Selbstverwaltung erworben hat;
- des Erbnießbrauchsrechts (użytkowanie wieczyste) an unbebauten Grundstücken, unabhängig davon, auf welche Weise der Verkäufer dieses Recht erworben hat;
- von Immobilien und Erbnießbrauchsrechten an Immobilien, die in einem Gebiet liegen, das im örtlichen Raumordnungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehen ist, oder von Immobilien, für die eine Entscheidung über die Festlegung des Standorts eines Investitionsvorhabens für öffentliche Zwecke ergangen ist;
- von Immobilien, die in das Denkmalregister eingetragen sind, oder von Erbnießbrauchsrechten an solchen Immobilien;
- von Grundstücken in einem Revitalisierungsgebiet, sofern dies in dem in Art. 8 des Gesetzes vom 9. Oktober 2015 über die Revitalisierung³⁰ genannten Beschluss vorgesehen ist;
- von Immobilien in einer besonderen Revitalisierungszone im Sinne von Kapitel 5 des Gesetzes vom 9. Oktober 2015 über die Revitalisierung.

Das in den Punkten 1 und 2 genannte Vorkaufsrecht gilt nicht für Immobilien, die in örtlichen Raumordnungsplänen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke vorgesehen sind oder – wenn ein solcher Plan nicht besteht – für diese Zwecke genutzt werden (Art. 109 Abs. 2 des Gesetzes über die Immobilienbewirtschaftung).

In Bezug auf landwirtschaftliche Grundstücke hat das kommunale Vorkaufsrecht daher nur begrenzte Bedeutung: Beim Verkauf landwirtschaftlicher Immobilien steht das gesetzliche Vorkaufsrecht dem Pächter und dem KOWR, nicht aber der Gemeinde zu.

Das Vorkaufsrecht entsteht nur im Falle eines Verkaufs; es gilt nicht für andere Erwerbsformen wie Erbfolge oder Schenkung.

30 Gesetzblatt (Dziennik Ustaw) 2024, Pos. 278, mit späteren Änderungen; Text in polnischer Sprache: [Polnischer Gesetzestext](#).

Die Parteien schließen zunächst einen bedingten Kaufvertrag, über dessen Inhalt der Notar den Gemeindevorsteher (wójt), den Bürgermeister (burmistrz) oder den Stadtpräsidenten (prezydent miasta) benachrichtigt. Das Recht kann innerhalb eines Monats nach Eingang dieser Benachrichtigung durch eine notariell beurkundete Erklärung zu dem zwischen den Parteien vereinbarten Preis ausgeübt werden. Es ist unter anderem ausgeschlossen, wenn die Immobilie an eine dem Verkäufer nahestehende Person verkauft wird (Art. 109 Abs. 3, Art. 110 und 111 des Gesetzes über die Immobilienbewirtschaftung).

7.3.4. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft

Das polnische Recht räumt Gemeinden kein gesetzliches Vorkaufsrecht hinsichtlich Geschäftsanteilen oder Aktien an Gesellschaften ein, die Eigentümer landwirtschaftlicher Immobilien sind. Das Gesetz über die Immobilienbewirtschaftung gewährt dieses Recht nur in Bezug auf Immobilien und Erbnießbrauchsrechte.

Sind die in Art. 3a des Gesetzes über die Gestaltung der Agrarverfassung festgelegten gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, steht das Vorkaufsrecht dem im Namen des Staatsfiskus handelnden KOWR und nicht der Gemeinde zu.

7.4. Frankreich

Die Systematik der Sicherung der Landwirtschaft und ihrer Wettbewerbsfähigkeit durch staatliche Einflussnahme auf die Bodennutzung unterscheidet sich erheblich von der in der Bundesrepublik Deutschland und kann hier nur in sehr groben Zügen dargestellt werden.

7.4.1. Bewirtschaftungsgenehmigung nach dem schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA)

Der Erwerb und die Übertragung von Flächen unterliegen in vielen Fällen einer Bewirtschaftungsgenehmigung nach dem regionalen Leitplan für landwirtschaftliche Betriebe (schéma directeur régional des exploitations agricoles – SDREA), der am 29. Juni 2016 im Rahmen des Gesetzes zur Zukunft der Landwirtschaft, Ernährung und Forstwirtschaft (LAAAF) vom Oktober 2014 in Kraft getreten ist.³¹

Der SDREA ist ein durch Präfekturerlass erlassenes Regelwerk, das die Vorschriften für die Kontrolle der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen auf regionaler Ebene festlegt. Er

- legt die Flächenschwellen fest, oberhalb derer für die Gründung oder Vergrößerung eines Betriebs eine vorherige Bewirtschaftungsgenehmigung erforderlich ist,
- bestimmt die Rangfolge mehrerer Bewerber, die dieselben landwirtschaftlichen Parzellen übernehmen möchten,
- rechnet bodenunabhängige oder spezialisierte Produktionsformen in Äquivalente landwirtschaftlich genutzter Fläche (surface agricole utile – SAU) um.

31 Art. L 312-1 ff CRPM. Abrufbar unter: [Code rural et de la pêche maritime, Art. L312-1 – Légifrance](#).

7.4.2. Ausübung eines Vorkaufsrechts und Erteilung von Bewirtschaftungsauflagen durch sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

Eine SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural – Gesellschaft für Bodenordnung und ländliche Ansiedlung) ist eine Aktiengesellschaft ohne Gewinnerzielungsabsicht, die keine Gewinne ausschüttet. Sie erfüllt Aufgaben im Allgemeininteresse und steht unter der Aufsicht der Ministerien für Landwirtschaft und Finanzen.³²

Diese Gesellschaften können unter bestimmten Voraussetzungen

- Vorkaufsrechte ausüben,
- erworbene Grundstücke an Bewerber verkaufen und/oder
- Bewirtschaftungsauflagen hinsichtlich der Nutzung und ggf. deren ökologischer Qualität auferlegen³³.

7.4.3. Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Wird eine juristische Person als Erwerber von Grundstücken oder dinglichen Rechten ausgewählt, die landwirtschaftlich genutzt werden oder hierfür bestimmt sind, oder wird eine natürliche oder juristische Person als Erwerber von Anteilen oder Aktien der in Artikel L. 141-1 Abs. II Nr. 3 CRPM genannten Gesellschaften ausgewählt, enthält der Auflagenkatalog für den Erwerber die Verpflichtung, ab der Veräußerung für mindestens zehn Jahre je nach Fall die landwirtschaftliche Nutzung oder Zweckbestimmung der zugewiesenen Vermögensgegenstände oder der Parzellen aufrechtzuerhalten, die der Gesellschaft, deren Anteile veräußert werden, als Eigentümerin oder Nutzungsberechtigte zustehen.

Außerdem sind die erworbenen Gesellschaftsanteile zu behalten. Der Katalog enthält ferner die Verpflichtung, während desselben Zeitraums je nach Fall jeden Vorgang betreffend das Eigentum oder die Nutzung der zugewiesenen Grundstücke oder dinglichen Rechte oder entsprechender Vermögensgegenstände oder Rechte der Gesellschaft, deren Anteile veräußert werden, von der vorherigen Zustimmung der Gesellschaft für Bodenordnung und ländliche Ansiedlung abhängig zu machen.

32 Art. L 141.1 – L 143.16 CRPM. [Titre IV : Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural \(Articles L141-1 à L143-16\) - Légifrance](#)

33 Der Auflagenkatalog kann vorsehen, dass der Erwerber Verpflichtungen zur Anwendung angepasster landwirtschaftlicher Verfahren oder solcher Verfahren einhalten muss, die zum Umweltschutz oder zur Aufwertung der Landschaft beitragen. Die Dauer dieser Verpflichtungen richtet sich nach dem Schutzinteresse und den Strategien, die der Staat, die Gebietskörperschaften oder ihre öffentlichen Einrichtungen festgelegt oder gebilligt haben. Sie darf dreißig Jahre nicht überschreiten.

7.4.4. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb eines Grundstückes von natürlichen Personen

In städtischen Gebieten kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen über ein städtebauliches Vorkaufsrecht (Droit de Préemption Urbain – DPU) verfügen.³⁴

Kommunen haben in den landwirtschaftlichen Gebieten, also den A-Zonen der örtlichen Bauleitplänen (Plan Local d’Urbanisme – PLU), kein automatisches und allgemeines Vorkaufsrecht. Dieser Markt ist grundsätzlich der SAFER vorbehalten. Wird ein landwirtschaftlicher Verkauf angezeigt, kann die Gemeinde die SAFER ersuchen, ihr Vorkaufsrecht auf Kosten der Gemeinde auszuüben.

Eine Ausnahme ist das DPEEN, das Vorkaufsrecht in ökologisch sensiblen Naturräume: Hat die Gemeinde oder das Departement eine Schutzzone eingerichtet, kann eine dieser Gebietskörperschaften zur Erhaltung der Umwelt ein Vorkaufsrecht ausüben. Dies gilt auch für den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen in Einzugsgebieten von Wasserfassungen, damit eine Änderung der Bewirtschaftung durchgesetzt werden kann, beispielsweise eine verpflichtende Umstellung auf ökologischen Landbau oder eine Umwandlung in Grünland, um so die Nitrat- und Pestizidbelastungen zu reduzieren.

7.4.5. Kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft

Wenn der Verkauf von Grundstücken durch eine Privatperson von einem kommunalen Vorkaufsrecht umfasst würde, ist dies auch der Fall, wenn diese im Eigentum einer Société Civile Immobilière (SCI) stehen und ein Käufer die Mehrheit an dieser Gesellschaft oder einen Anteil, der ihm die Mehrheit an dieser Gesellschaft verschafft, erwirbt.³⁵

8. Zusammenfassung

Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr ist in allen untersuchten Ländern – unterschiedlich – geregelt. Sog. „Share Deals“ bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind bei den hier untersuchten Ländern lediglich in der Bundesrepublik Deutschland nicht gesetzlich geregelt.

Ein Vorkaufsrecht für bestimmte Immobilien besteht bzw. kann bestehen in allen untersuchten Ländern. Die Voraussetzungen unterscheiden sich dabei.

Ein kommunales Vorkaufsrecht bei Erwerb von Anteilen an der das Eigentum an einem Grundstück haltenden Gesellschaft gibt es unter den untersuchten Ländern lediglich in Frankreich.

34 Art. L 211-1 – L 211.7 CU. Abrufbar unter: [CU, Art. L. 210-1, L. 211-1, L. 212-1, L. 212-2 – Légifrance](#); [CU, Art. L. 213-1 – Légifrance](#).

35 Art. L 213-1 Nr. 3 CU. Abrufbar unter: [CU, Art. L. 213-1 – Légifrance](#).

* * *