



Sachstand

Einzelfragen des Eigentumserwerbs an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Einzelfragen des Eigentumserwerbs an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 060/21
Abschluss der Arbeit: 28. Mai 2021
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

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.	Voraussetzungen für den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	4
2.	Möglichkeit der Genehmigung unter Auflagen	5
3.	Sonderregelungen für ausländische Staatsangehörige bzw. Nicht-EU-Bürger	5
4.	Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in Bauland	6

1. Voraussetzungen für den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Der Erwerb und die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (sowie für Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann,) richten sich nach dem Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (GrdstVG)¹. Das Gesetz gilt unabhängig davon, ob sich die Flächen in privatem Eigentum oder im Eigentum der öffentlichen Hand befinden.

Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines solchen Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedarf gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 3 Abs. 1 GrdstVG grundsätzlich der Genehmigung durch eine hierfür zuständige Landesbehörde. Die Länder können jedoch Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe vorsehen (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG). Zudem sieht § 4 GrdstVG weitere Ausnahmen von der Genehmigungspflicht vor, etwa wenn der Bund oder ein Land an der Veräußerung beteiligt sind oder das Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegt.

Eine Genehmigung darf gemäß § 9 Abs. 1 GrdstVG nur in folgenden drei Fällen versagt oder eingeschränkt werden:

Erstens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, wenn „die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet“, was nach § 9 Abs. 2 GrdstVG in der Regel der Fall ist, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.² In der Praxis greift dieser Versagungsgrund vor allem dann, wenn an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und er erwerbswillig und erwerbsfähig ist.³

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG ist eine Versagung zweitens auch dann möglich, wenn durch die Veräußerung das Grundstück unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde, was in der Regel bei landwirtschaftlichen Grundstücken unter einem Hektar und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter dreieinhalb Hektar der Fall ist oder wenn ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb dadurch seine Lebensfähigkeit verlieren würde

Drittens kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG die Genehmigung versagt werden, wenn der Gegenwert im groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht. Ein grobes Missverhältnis wird von der Rechtsprechung jedenfalls dann angenommen, wenn der vereinbarte Preis den

1 Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html> (letzter Abruf dieses Links am 28. Mai 2021).

2 Vgl. Martinez, in: Düsing/Martinez, Agrarrecht, 1. Auflage 2016, §9 GrdstVG, Rn. 5.

3 Vgl. Booth, in: Dombert/Witt, Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, 2. Auflage 2016, § 8 Grundstücksrecht, Rn. 222f.

landwirtschaftlichen Verkehrswert des Grundstücks um mehr als 50 % übersteigt.⁴ Dieser letzte Versagungsgrund gilt gemäß § 9 Abs. 4 GrdstVG jedoch nicht, wenn das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert wird.

Die Genehmigung soll trotz des Vorliegens einer der drei Versagungsgründe jedoch gemäß § 9 Abs. 7 GrdstVG auch dann nicht versagt werden, wenn dies für den Veräußerer eine unzumutbare Härte darstellen würde. Eine solche Härte ist nach der Rechtsprechung nur in absoluten Ausnahmefällen anzunehmen und ist insbesondere bei einem Erwerb durch einen Nichtlandwirt derart eng auszulegen, dass wirtschaftliche Nachteile nicht ausreichen, sondern außergewöhnliche Umstände vorliegen müssen, aus denen sich ergibt, dass bei Versagung der Genehmigung die Existenz des Veräußerers ernsthaft gefährdet wäre.⁵

2. Möglichkeit der Genehmigung unter Auflagen

Nach Maßgabe von § 10 Abs. 1 Nr. 1-4 GrdstVG kann eine Genehmigung zudem unter bestimmten Auflagen⁶ erteilt werden. Hiernach kommen als Auflagen in Betracht, das erworbene Grundstück an einen Landwirt zu verpachten (Nr. 1), das erworbene Grundstück ganz oder zum Teil zu angemessenen Bedingungen entweder an einen Landwirt oder an ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern (Nr. 2), an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht (Nr. 3) oder zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung einen Bewirtschaftungsvertrag mit einem forstlichen Sachverständigen oder einer Forstbehörde abzuschließen oder nach einem genehmigten Wirtschaftsplan zu wirtschaften (Nr. 4).

Der Vollzug entsprechender Auflagen kann im Wege des Verwaltungsvollstreckungsrechts, insbesondere durch Festsetzung entsprechender Zwangsgelder, durchgesetzt werden.⁷

3. Sonderregelungen für ausländische Staatsangehörige bzw. Nicht-EU-Bürger

Das GrdstVG unterscheidet beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht nach der Staatsangehörigkeit des Käufers, sodass die Regelungen auf Inländer sowie Ausländer gleichermaßen anzuwenden sind. Eine Höchstgrenze zum Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch ausländische Staatsbürger existiert ebenfalls nicht.

4 Vgl. etwa BGH, Beschluss vom 27. April 2001, Az.: BLw 14/00, NJW-RR 2001, 1021, 1022.

5 Vgl. zuletzt etwa OLG Frankfurt a. M., Beschluss vom 17. März 2014, Az.: 20 WLw 7/13, MittBayNot 2014, 562, 563.

6 Eine Auflage ist im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) als eine selbstständige durchsetzbare und anfechtbare Nebenbestimmung zu verstehen, vgl. dazu etwa Martinez, in: Düsing/Martinez, 1. Aufl. 2016, § 10 GrdstVG, Rn. 2.

7 Vgl. Martinez, in: Düsing/Martinez, 1. Aufl. 2016, § 10 GrdstVG, Rn. 7.

4. Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in Bauland

Eine mögliche Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in andere Flächen, beispielsweise Bauland, ist von den Regelungen des GrdstVG unabhängig, jedoch nur in den engen Grenzen der zum Teil stark landesrechtlich geprägten allgemeinen bau- und bauordnungsrechtlichen Regelungen zulässig. Flächenumwandlungen hängen dabei von einer Vielzahl verschiedener individueller Faktoren im Einzelfall ab. So können etwa insbesondere Regelungen des Naturschutzes (vgl. §§ 13. ff. Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten sein und einer etwaigen Umwandlung entgegenstehen.

* * *