



---

**Sachstand**

---

**Eigentumserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken**  
Wesentliche Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes

**Eigentumserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken**

## Wesentliche Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 001/23  
Abschluss der Arbeit: 20.01.2023  
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.	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
2.	<b>Eigentumserwerb von Grundstücken nach dem BGB</b>	<b>4</b>
3.	<b>Besonderheiten beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken</b>	<b>6</b>
3.1.	Genehmigungspflicht rechtsgeschäftlicher Veräußerungen	6
3.1.1.	Voraussetzungen der Genehmigung	8
3.1.2.	Wirkung der Genehmigung	10
3.2.	Gerichtliche Zuweisung eines Betriebs an einen Miterben	10

## 1. Einleitung

Die zivilrechtlichen Grundsätze für den Eigentumserwerb an Grundstücken ergeben sich im Wesentlichen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)<sup>1</sup>. Bei einem Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind jedoch über die Interessen der Vertragsparteien hinaus auch **allgemeine Agrarinteressen** zu berücksichtigen.<sup>2</sup> So soll der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr etwa die Agrarstruktur fördern, lebensfähige Betriebe erhalten und eine Zersplitterung landwirtschaftlicher Nutzflächen verhindern.<sup>3</sup> Die Berücksichtigung dieser Agrarinteressen soll durch die Regelungen des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG)<sup>4</sup> gewährleistet werden.<sup>5</sup>

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages sind nunmehr um Auskunft über die **wesentlichen Regelungen des GrdstVG** gebeten worden. Da die Wissenschaftlichen Dienste grundsätzlich keine Rechtsauskünfte für den Einzelfall erteilen, beschränkt sich die folgende Darstellung auf allgemeine zivilrechtliche Implikationen und einen Überblick über Vorschriften des GrdstVG, die bei dem Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke im Einzelfall zu berücksichtigen sein können.

## 2. Eigentumserwerb von Grundstücken nach dem BGB

Wie bei jedem Eigentumserwerb von Sachen ist auch beim Eigentumserwerb von Grundstücken zunächst grundlegend zwischen dem abgeleiteten Erwerb durch **Eigentumsübertragung** und dem **gesetzlichen Eigentumserwerb** zu differenzieren.<sup>6</sup>

Der abgeleitete Eigentumserwerb durch Eigentumsübertragung beruht stets auf dem Abschluss von **Rechtsgeschäften**. Als Rechtsgeschäft wird ein juristischer Tatbestand bezeichnet, der aus einer oder mehreren Willenserklärungen und sonstigen Voraussetzungen besteht, die erforderlich sind, um einen rechtlichen Erfolg herbeizuführen.<sup>7</sup> Rechtsgeschäfte sind dabei nach dem **Trennungsprinzip** in **schuldrechtliche und dingliche** Rechtsgeschäfte zu unterteilen.<sup>8</sup> Während durch

---

1 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.11.2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (Stand dieser sowie sämtlicher nachfolgender Internetquellen: 20.01.2023).

2 Booth, in: Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, 3. Auflage 2022, § 8 Grundstücksrecht, Rn. 158.

3 Ebenda.

4 Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html>.

5 Booth, a.a.O., Rn. 157, 158.

6 Fuchs, in: Weber, Rechtswörterbuch, 29. Edition 2022, Stichwort: Eigentumserwerb.

7 Fuchs, a.a.O., Stichwort: Rechtsgeschäft.

8 Ebenda.

das schuldrechtliche Rechtsgeschäft die bloße Verpflichtung zu einer Leistung begründet wird (sog. **Verpflichtungsgeschäft**), tritt erst durch das dingliche Rechtsgeschäft die beabsichtigte Rechtsänderung ein (sog. **Verfügungsgeschäft**).<sup>9</sup> Das Verpflichtungsgeschäft ist damit zwar Rechtsgrund für die Rechtsänderung; diese wird jedoch erst durch das Verfügungsgeschäft herbeigeführt.<sup>10</sup>

Bei der rechtsgeschäftlichen Eigentumsübertragung von Grundstücken begründet das **Verpflichtungsgeschäft** daher zunächst lediglich die **Pflicht** zur Übertragung des Eigentums. Als Verpflichtungsgeschäfte für die Übertragung von Grundstückseigentum kommen insbesondere **Grundstückskaufverträge** (§§ 433, 311b Abs. 1 BGB) und **Schenkungen** (§§ 516 ff. BGB) in Betracht.<sup>11</sup>

Die **Eigentumsübertragung** an sich wird erst durch das **Verfügungsgeschäft** vollzogen.<sup>12</sup> Dieses richtet sich für Grundstücke insbesondere nach den §§ 873, 925 BGB. Für den Eigentumserwerb ist danach die **Einigung** der Vertragsparteien über den beabsichtigten Eigentumsübergang und die **Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch** erforderlich (§ 873 Abs. 1 BGB). Die Einigung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (sog. **Auflassung**) erfordert neben dem Einigsein des Veräußerers und des Erwerbers die gleichzeitige Anwesenheit vor einer zuständigen Stelle, regelmäßig einem Notar (§ 925 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB). Die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch richtet sich nach den Vorgaben der §§ 13 ff. der Grundbuchordnung (GBO)<sup>13</sup>. Die **Eintragung** hat eine **konstitutive Wirkung**, sodass die Rechtsänderung erst mit der Grundbucheintragung eintritt.<sup>14</sup>

Neben der rechtsgeschäftlichen Eigentumsübertragung kommt auch der **Erwerb von Grundstückseigentum durch gesetzliche Regelungen** in Betracht. So richtet sich etwa die **Erbschaft** nach den §§ 1922 ff. BGB. Gemäß § 1922 Abs. 1 BGB geht mit dem Tod einer Person deren Vermögen als Ganzes auf die Erben über. Die Gegenstände der Erbschaft gehen damit im Wege der **Gesamtrechtsnachfolge** als Einheit auf die jeweiligen Erben über.<sup>15</sup> Der Rechtsübergang erfolgt unmittelbar mit dem Erbfall in einem einzigen Erwerbsvorgang.<sup>16</sup> Für den Rechtsübergang sind dabei keinerlei behördliche oder gerichtliche Akte erforderlich, er tritt von selbst ein, § 1942 Abs. 1 BGB

---

9 Gaier, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, Einleitung zum Sachenrecht, Rn. 15.

10 Ebenda.

11 Fuchs, a.a.O., Stichwort: Eigentumsübertragung.

12 Lettmaier, in: Münchener Kommentar zum BGB, a.a.O., § 873 BGB, Rn. 2.

13 Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/>.

14 Lettmaier, a.a.O., Rn. 94.

15 Leipold, in: Münchener Kommentar zum BGB, a.a.O., § 1922 BGB, Rn. 3.

16 Ebenda, Rn. 197, 198.

(sog. **Von-Selbst-Erwerb**).<sup>17</sup> Im Wege der Erbschaft kann folglich auch das **Eigentum an Grundstücken unmittelbar auf die Erben übergehen**. Dann trifft die neuen Eigentümer die Verpflichtung zur Berichtigung des nunmehr falsch gewordenen Grundbuchs, § 82 Satz 1 GBO.

### 3. Besonderheiten beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Ergänzend zu den grundsätzlich für Immobilien geltenden Vorschriften des BGB normiert das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG)<sup>18</sup> besondere Regelungen für den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie für Moore und Ödland, das in land- und forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann (§ 1 Abs. 1 GrdstVG). Durch das GrdstVG soll sichergestellt werden, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke möglichst in der Hand von Hauptberufslandwirten verbleiben, erfasste Grundstücke nicht zerstückelt werden, selbstständig wirtschaftliche Betriebe nicht zerteilt werden und keine Überpreise für das Land gezahlt werden.<sup>19</sup>

#### 3.1. Genehmigungspflicht rechtsgeschäftlicher Veräußerungen

Zunächst bestimmt § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG, dass sowohl die **rechtsgeschäftliche Veräußerung** der erfassten Grundstücke als auch der entsprechende **schuldrechtliche Vertrag der Genehmigung** bedürfen. Genehmigungsbedürftig sind demnach regelmäßig einerseits schuldrechtliche Verträge über erfasste Grundstücke wie Kaufverträge oder Schenkungen und andererseits auch die jeweiligen Auflassungen als dingliche Rechtsgeschäfte.<sup>20</sup> Nach § 2 Abs. 1 GrdstVG sind auch die Veräußerung oder Einräumung eines Miteigentumsanteils, die Veräußerung eines Erbteils und die Bestellung eines Nießbrauchs genehmigungspflichtig. **Nicht genehmigungspflichtig** bleibt hingegen jeder nicht-rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb an Grundstücken; hierzu zählt auch der gesetzliche Eigentumserwerb infolge einer **Erbschaft**.<sup>21</sup>

Nach § 2 Abs. 3 GrdstVG sind die **Länder** teilweise zum Erlass abweichender Regelungen ermächtigt. Insbesondere können sie bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedarf (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG).<sup>22</sup> Darüber hinaus ist eine Genehmigung beim Vorliegen eines **Ausnahmetatbestands** nach § 4 GrdstVG entbehrlich; dies gilt etwa dann, wenn der Bund oder ein Land an der Veräußerung beteiligt ist (§ 4 Nr. 1

---

17 Ebenda.

18 Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html>.

19 Everts, in: Beck'sches Notar-Handbuch, § 1 Grundstückskauf, Rn. 114.

20 Booth, a.a.O., Rn. 188.

21 Ebenda, Rn. 189.

22 Vgl. zu den Freigrenzen in den jeweiligen Bundesländern die Information des Deutschen Notarinstituts (DNotI), Freigrenzen im Grundstücksverkehrsrecht, Stand: 02.09.2022, abrufbar unter: [https://www.dnoti.de/fileadmin/user\\_upload/GrdStVG\\_Freigrenzen.pdf](https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/GrdStVG_Freigrenzen.pdf).

GrdstVG) oder das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und der Bebauungsplan das Grundstück nicht als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ausweist (§ 4 Nr. 3 GrdstVG).

Die behördliche Genehmigung ist ein **Verwaltungsakt** im Sinne des § 35 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG)<sup>23, 24</sup>. Als Verwaltungsakt wird jede Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme einer Behörde zur Regelung eines Einzelfalles und auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts bezeichnet, die auf eine unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist (§ 35 Satz 1 VwVfG). Über den Antrag auf Erteilung der Genehmigung entscheidet die **nach dem Landesrecht zuständige Behörde**, § 3 Abs. 1 GrdstVG. Beispielsweise bestimmt die Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV)<sup>25</sup> für Brandenburg, dass die Landkreise und kreisfreien Städte die Aufgaben der Genehmigungsbehörde zu erfüllen haben (§ 1 GrstLPZV). **Antragsberechtigt** sind die Vertragsparteien sowie sonst durch den Vertrag begünstigte Personen, § 3 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG. Nach dem Eingang des Antrags ist die Entscheidung über die Genehmigung grundsätzlich **binnen eines Monats** zu treffen, die Frist kann jedoch auf zwei Monate verlängert werden (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG). Sofern die Entscheidung nicht innerhalb der Frist ergeht, gilt die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt. Es handelt sich insoweit um eine **Genehmigungsfiktion** im Sinne des § 42a Abs. 1 Satz 1 VwVfG.<sup>26</sup> Weiter hat die Genehmigungsbehörde gemäß § 19 GrdstVG vor ihrer Entscheidung die in § 32 Abs. 3 des Gesetzes über gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVfG)<sup>27</sup> bestimmte land- und forstwirtschaftliche **Berufsvertretung zu hören**.

Auch für das **gerichtliche Verfahren** nach versagten Genehmigungen und erteilten Auflagen oder Bedingungen zu Genehmigungen erklärt § 22 Abs. 1 GrdstVG das LwVfG für anwendbar. Danach sind gemäß §§ 1 Nr. 2, 2 Abs. 1 LwVfG im ersten Rechtszug die **Amtsgerichte** als Landwirtschaftsgerichte zuständig.

---

23 Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/vwvfg/>.

24 Bundesgerichtshof (BGH), Beschluss vom 29.04.2022, Az.: BLw 5/20, Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport (NJW-RR) 2022, 1318; Stelkens, in: Stelkens/Bonk/Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, 10. Auflage 2022, § 35 VwVfG, Rn. 216.

25 Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz vom 10. August 1994, GVBl. II S. 689.

26 Booth, a.a.O., Rn. 212.

27 Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.08.2017 (BGBl. I S. 3295) geändert worden ist, abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/lwvfg/>.

### 3.1.1. Voraussetzungen der Genehmigung

Das GrdstVG schreibt keine stets zu erfüllenden positiven Voraussetzungen für die Genehmigung vor. Vielmehr bestimmt zunächst § 8 GrdstVG Fallgruppen, in denen die Behörde die Genehmigung zu erteilen hat. Für diese Fälle räumt das Gesetz der Behörde keinen Gestaltungsspielraum durch Ermessen im Sinne des § 40 VwVfG ein; vielmehr besteht eine **formale Genehmigungspflicht**.<sup>28</sup> So ist eine Genehmigung etwa zu erteilen, wenn eine **Gemeinde** oder ein **Gemeindeverband** an der Veräußerung **beteiligt** ist, das Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des Gemeindeverbandes liegt und in den Bauleitplänen für einen nicht land- oder forstwirtschaftlichen Zweck vorgesehen ist (§ 8 Nr. 1 GrdstVG). Weiter ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn ein **land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert** oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird und der **Erwerber Ehegatte** des Eigentümers ist oder in gerader Linie bis zum dritten Grad **verwandt** oder bis zum zweiten Grad **verschwägert** ist (§ 8 Nr. 2 GrdstVG). Eine Genehmigung ist etwa auch dann zu erteilen, wenn ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die land- und forstwirtschaftlichen Flächen **keine Grundlage für eine selbstständige Existenz** bieten (§ 8 Nr. 3 GrdstVG).

Besteht im Einzelfall keine formale Genehmigungspflicht, bestimmt § 9 GrdstVG abschließend die Gründe, aus denen eine beantragte Genehmigung **versagt** werden darf oder **durch Auflagen und Bedingungen eingeschränkt** werden darf.

Dies kann zunächst aufgrund von **Tatsachen** geschehen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine **ungesunde Verteilung des Grund und Bodens** bedeuten würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG). Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (§ 9 Abs. 2 GrdstVG). Zu den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zählt dabei die Gesamtheit der politischen und gesetzgeberischen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Lenkung und Ausbildung der Agrarstruktur stehen.<sup>29</sup> Ein Widerspruch hierzu kann sich insbesondere aus subjektiven Eigenschaften des Erwerbers, der geplanten Nutzungsart des Grundstücks oder sonstigen Folgen des Rechtsgeschäfts ergeben.<sup>30</sup> So können Genehmigungen bei Veräußerungen an Nicht-Landwirte versagt werden, wenn ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zugleich erwerbswillig und erwerbsfähig ist.<sup>31</sup>

Daneben kann die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG auch versagt oder unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, wenn **Tatsachen** vorliegen, aus denen sich ergibt, dass das Grundstück oder eine Mehrheit an räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken durch die Veräußerung **unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt** würden. Von einer Verkleinerung ist regelmäßig auszugehen, wenn selbstständige Betriebe ihre Lebensfähigkeit verlie-

---

28 Booth, Rn. 219.

29 Ebenda, Rn. 236.

30 Ebenda, Rn. 237.

31 Ebenda, Rn. 238.



ren würden, landwirtschaftliche Grundstücke kleiner als einen Hektar würden, forstwirtschaftliche Grundstücke kleiner als dreieinhalb Hektar würden oder die Teilung den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspräche (§ 9 Abs. 3 GrdstVG).

Zuletzt 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 landwirtschaftlichen Verkehrswert des Grundstücks um mehr als 50 % übersteigt.<sup>32</sup> Dies 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 eines Versagungsgrundes gemäß § 9 Abs. 7 GrdstVG 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 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.<sup>33</sup>

Stellt die Genehmigungsbehörde fest, dass im Einzelfall einer der benannten Versagenstatbestände des § 9 GrdstVG erfüllt ist, hat sie der Versagung der Genehmigung zu prüfen, ob dem Rechtsgeschäft durch weniger einschneidende **Auflagen** (§ 10 GrdstVG) und **Bedingungen** (§ 11 GrdstVG) zur Wirksamkeit verholfen werden kann.<sup>34</sup> Denn das Gebot der **Verhältnismäßigkeit** gibt vor, dass die Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäfts herbeizuführen ist, soweit dies möglich ist.<sup>35</sup> Die Auflagen und Bedingungen sind **Nebenbestimmungen zu der Genehmigung** im Sinne des § 36 VwVfG.<sup>36</sup> Nebenbestimmungen sind Regelungen, die den Inhalt eines Verwaltungsaktes erweitern oder einschränken.<sup>37</sup> Während Auflage grundsätzlich eine bindende Verpflichtung begründen, deren Nichterfüllung jedoch keine Auswirkung auf die Wirksamkeit der Genehmigung an sich hat, hat eine Bedingung zur Folge, dass die Genehmigung erst nach Eintritt der festgelegten Bedingung rechtswirksam wird.<sup>38</sup> Durch **Auflagen** kann der Erwerber etwa **verpflichtet** werden, das Grundstück an einen Landwirt zu verpachten (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) oder das erworbene Grundstück ganz oder zum Teil zu angemessenen Bedingungen an einen Landwirt zu veräußern (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG). Als **Bedingungen** kann festgelegt werden,

---

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

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

34 Booth, a.a.O., Rn. 295, 298.

35 Ebenda, Rn. 295.

36 Ebenda, Rn. 296.

37 Schröder, in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Werkstand: 3. EL August 2022, § 36 VwVfG, Rn. 21 ff.

38 Ebenda, Rn. 297.

dass die Vertragsparteien binnen einer bestimmten Frist einzelne Vertragsbestimmungen ändern, die Versagungsgründe nach § 9 GrdstVG begründen (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG), dass der Erwerber das Grundstück auf bestimmte Zeit an einen Landwirt verpachtet (§§ 11 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG) oder dass der Erwerber an andere Stelle Land abgibt (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG).

### 3.1.2. Wirkung der Genehmigung

§ 7 Abs. 1 GrdstVG normiert, dass die Rechtsänderung, die durch eine genehmigungsbedürftige Veräußerung herbeigeführt werden soll, erst dann in das Grundbuch eingetragen werden darf, wenn dem Grundbuchamt die **Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen** wird. Unanfechtbar ist ein Verwaltungsakt, wenn er nicht mehr mit förmlichen Rechtsmitteln angegriffen werden kann.<sup>39</sup> Gegen Verwaltungsakte kann **regelmäßig** binnen eines Monats Widerspruch eingelegt werden (§ 70 Abs. 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO<sup>40</sup>), nach Ablauf der Widerspruchsfrist tritt die Unanfechtbarkeit ein.<sup>41</sup> Da der Grundbucheintragung eine konstitutive Wirkung für die Rechtsänderung zukommt<sup>42</sup>, tritt der Eigentumsübergang nicht ein, bevor dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wurde.

Wurde im Grundbuch eine Rechtsänderung aufgrund eines nicht genehmigten, jedoch genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfts eingetragen, ist ein Widerspruch in das Grundbuch einzutragen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG). Besteht die nicht genehmigte, aber eingetragene Rechtsänderung hingegen länger als ein Jahr, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, wenn nicht zuvor ein Widerspruch in das Grundbuch eingetragen wurde oder ein Antrag auf Grundbuchberichtigung gestellt wurde (§ 7 Abs. 3 GrdstVG).

### 3.2. Gerichtliche Zuweisung eines Betriebs an einen Miterben

Während die Bestimmungen des GrdstVG für rechtsgeschäftliche Veräußerungen keine Anwendung auf die Eigentumsübertragung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach einer **Erbschaft** finden, treffen die §§ 13 ff. GrdstVG gesonderte Bestimmungen über die Möglichkeit der **gerichtlichen Zuweisung eines Betriebs an den Miterben einer Erbengemeinschaft**. Durch solche Zuweisungen sollen unwirtschaftliche Zerkleinerungen landwirtschaftlicher Betriebe verhindert werden.<sup>43</sup>

Voraussetzung für die gerichtliche Zuweisung ist zunächst, dass ein **landwirtschaftlicher Betrieb** zu einer durch **gesetzliche Erbfolge** entstandenen **Erbengemeinschaft** gehört, § 13 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG. Auf Antrag eines Miterben kann nunmehr das zuständige Gericht die Gesamtheit der

---

39 Mosbacher, in: Engelhardt/App/Schlatmann, VwVG VwZG, 12. Auflage 2021, § 6 VwVG, Rn. 3.

40 Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1325) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/vwgo/>.

41 Mosbacher, a.a.O., Rn. 3.

42 Lettmaier, a.a.O., Rn. 94

43 Booth, a.a.O., Rn. 328.

Grundstücke, aus denen der Betrieb besteht, ungeteilt einem der Miterben durch einen **rechtsgestaltenden Beschluss** zuweisen (§ 13 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG).<sup>44</sup> Kann der Betrieb in mehrere Betriebe geteilt werden, können diese auch einzeln an Miterben zugewiesen werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG). Der Beschluss des Gerichts ist rechtsgestaltend, da das Eigentum an den zugewiesenen Sachen und die zugewiesenen Rechte mit der Rechtskraft der Entscheidung unmittelbar übergehen (§ 13 Abs. 2 GrdstVG).

In der Praxis gehen den Zuweisungsvorschriften teilweise landesrechtliche Sonderregelungen zum Anerbenrecht vor.<sup>45</sup> Lediglich in Bayern, Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, dem Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen bestehen keine besonderen Regelungen über das Anerbenrecht.<sup>46</sup>

Eine Zuweisung ist nur dann **zulässig**, wenn der Betrieb mit einer zur Bewirtschaftung geeigneten **Hofstelle** versehen ist und die Erträge für den Unterhalt einer Familie ausreichen, § 14 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG. Weiter setzt die Zuweisung voraus, dass sich die Miterben zuvor nicht über eine Auseinandersetzung einigen konnten, § 14 Abs. 2 GrdstVG. Das Gericht hat den Betrieb an denjenigen Miterben zuzuweisen, dem der Betrieb nach dem **wirklichen oder mutmaßlichen Willen** des **Erblassers** zgedacht war, § 15 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG. Der wirkliche Wille ist etwa anhand (unwirksamer) Verfügungen von Todes wegen oder sonstiger Willenserklärungen des Erblassers zu ermitteln.<sup>47</sup> Fehlt es an dokumentierten Hinweisen, ist der mutmaßliche Wille maßgeblich; anhand der Umstände und Verhältnisse ist hierfür zu erforschen, wen der Erblasser als Nachfolger ausgewählt hätte.<sup>48</sup>

Wird eine gerichtliche Zuweisung vorgenommen, so steht den übrigen Miterben ein **Anspruch auf kompensierende Zahlung** eines dem Wert ihres Erbanteils entsprechenden Geldbetrages zu, § 16 Abs. 1 GrdstVG. Dabei ist nicht auf den Substanz- oder Verkehrswert abzustellen, sondern der **Ertragswert** heranzuziehen (§ 16 Abs. 1 GrdstVG).<sup>49</sup> Dieser ist regelmäßig niedriger als der Verkehrswert.<sup>50</sup> Indes kann das Gericht den Anspruch auf Zahlung stunden, wenn der Betrieb ansonsten nicht mehr ordnungsgemäß bewirtschaftet werden könnte, § 16 Abs. 3 Satz 1 GrdstVG. Statt der Zahlung eines Geldbetrages kann das Gericht auf Antrag eines Miterben auch die Abfindung durch Übereignung eines Grundstücks bestimmen, § 16 Abs. 4 Satz 1 GrdstVG. Schließlich steht den übrigen Miterben ein Anspruch auf eine **Nachabfindung** gegen den begünstigten Miter-

---

44 Ebenda, Rn. 329.

45 Ebenda, Rn. 330.

46 Ebenda.

47 Ebenda, Rn. 356.

48 Ebenda, Rn. 357.

49 Ebenda, Rn. 365.

50 Ebenda, Rn. 366.

ben zu, wenn dieser binnen fünfzehn Jahren aus dem Betrieb oder anderen zugewiesenen Gegenständen durch Veräußerung oder auf sonst zweckfremde Weise erheblichen Gewinne erzielt, § 17 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG.

\*\*\*