

Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr in der aktuellen bodenmarktpolitischen Diskussion

Gastartikel im Magazin land 2.20 von John Booth, Fachanwalt für Steuer- und Agrarrecht sowie Geschäftsführer der Familienbetriebe Land und Forst Mecklenburg Vorpommern

Der Verkehr landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland ist derzeit einer der Brennpunkte der agrarpolitischen Diskussion. Eine Vielzahl von Vertretern des Bundes und der Länder fordern weitreichende Erweiterungen der verwaltungsrechtlichen Einflussnahme auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Der Berufsstand selbst wirkt indes gespalten. Es folgt der Versuch einer Ursachenbeschreibung und der Darstellung und Bewertung der diskutierten Maßnahmen.

Aktuelle Rechtslage

Derzeit wird der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr durch das „*Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe*“, im allgemeinen Sprachgebrauch Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG)¹ reguliert. Dieses Gesetz beinhaltet ordnungsrechtliche Regelungen, insbesondere ein Genehmigungsverfahren für den land- und forstwirtschaftlichen zivilrechtlichen Grundstücksverkehr. Es bestimmt, dass die rechtsgeschäftliche Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sowie der schuldrechtliche Vertrag darüber grundsätzlich der Genehmigung bedürfen, die nach den Maßgaben des Gesetzes zu erteilen oder zu versagen ist. Bis zur Erteilung der Genehmigung ist der Vertrag unwirksam.

Das wesentliche Ziel und die Motivation der staatlichen Einflussnahme auf den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr sind ausweislich der Gesetzesmaterialien und der historischen Entwicklung in der Abwehr von Gefahren für die politisch definierten Ziele und Inhalte der Agrarstruktur. Als solche Ziele werden u.a. eine Förderung der Agrarstruktur, der Erhalt lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe in weitest möglichem Umfang in der Hand selbständiger und als Eigentümer darauf wirtschaftender Familien verstanden. Landwirtschaftliche Flächen sollen nicht in ungeeignete Hände fallen. Darüber hinaus soll eine Zersplitterung von landwirtschaftlichen Nutzflächen vermieden und verhindert werden, dass land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz zu objektiv überhöhten Preisen gehandelt wird, der es aktiven Landwirten unmöglich macht, ihre Produktionsgrundlage zu erwerben. Als weitere Gründe für die staatliche Regulierung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes werden die Sicherung der Volksernährung und die strukturelle Unterstützung und Stärkung des Wirtschaftszweiges Landwirtschaft angeführt. Diese Ziele sind weder abschließend noch starr, sondern unterliegen dem sich wandelnden Leitbild der politisch gewünschten Agrarstruktur.

Die staatliche Grundstückslenkung hat in Deutschland eine lange Geschichte. Erstmals regulierte das Deutsche Reich mit der Bundesratsbekanntmachung (BRB) vom 15.03.1918 den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Es sollten nach dem Krieg maximale Bodenerträge gewährleistet und der Ankauf

¹ Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe – Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG vom 28.07.1961 (Bundesgesetzblatt I S. 1091, 1652, 2000), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes zur Bereinigung des Bundesrechtes im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 13.04.2006 (Bundesgesetzblatt I S. 855).

landwirtschaftlichen Vermögens durch „Kriegsgewinnler“ verhindert werden. Die BRB wurde am 26. Januar 1937 durch die Grundstücksverkehrsbeamtmachung (GVB), die ein Instrument vor allen Dingen nationalsozialistischer Bodenpolitik war, abgelöst. Die GVB wurde durch das Kontrollratsgesetz Nummer 45 vom 20.02.1947 in allen Besatzungszonen aufgehoben.

Das Ende des Zweiten Weltkriegs führte zu einer weitgehenden Zersplitterung des bisherigen einheitlichen Bodenrechtes. Nur die Länder der britischen Besatzungszone unterstanden einem einheitlichen Gesetz. Es enthielt als Leitgedanken vor allem die Sicherung der Volksernährung, aber auch die Zerschlagung und Verhinderung der Entstehung neuen Großgrundbesitzes. In der sowjetischen Besatzungszone (SBZ) galt ein gänzlich anderes Bodenregime. Im Rahmen der sogenannten demokratischen Bodenreform wurde zunächst jeglicher Grundbesitz über 100 ha Größe und Betriebe nationalsozialistisch aktiver Eigentümer auf Grund entsprechender Landesverordnungen bzw. -gesetze entschädigungslos enteignet und entweder im Rahmen der Bodenreform neuen Eigentümern zugewiesen oder in Volkseigentum überführt. Das Bodenreformigentum unterlag dem sozialistischen Eigentumsdenken und war insbesondere durch die Besitzwechselerordnung erheblichen Verfügungsbeschränkungen unterworfen. Das heute nach der Wiedervereinigung in der gesamten Bundesrepublik (nunmehr mit Ausnahme Baden-Württembergs) geltende Grundstücksverkehrsgesetz trat in der (alten) Bundesrepublik am 28. Juli 1961 in Kraft. Gemäß Art. 8 des Einigungsvertrages gilt das Grundstücksverkehrsgesetz seit dem 03.10.1990 in der gesamten Bundesrepublik.

Das GrdstVG greift durch den Genehmigungsvorbehalt und die Möglichkeit, eine Genehmigung zu versagen, insbesondere aber auch durch die Möglichkeit, bei Vorliegen der Versagungsgründe des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes nach dem RSiedlG den Verkauf an einen Dritten herbeizuführen, stark in die von Art. 14 Abs. 1 GG grundsätzlich geschützte Dispositionsfreiheit des Grundstückseigentümers ein. In seiner diesbezüglich ersten Grundsatzentscheidung vom 12. Januar 1967 hat das Bundesverfassungsgericht insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG entschieden, dass diese Regelung, sofern sie allein der Gefahrenabwehr, nicht aber der Bodenlenkung diene, (gerade noch) mit Art. 14 GG im Einklang stehe, da landwirtschaftliches Bodeneigentum ein nicht vermehrbares Grundeigentum sei, das für die gesamte Gesellschaft von besonderer Bedeutung sei, so dass eine Regulierung des Grundstückverkehrs grundsätzlich als zulässig erachtet wird.

Kernstück des Grundstücksverkehrsgesetzes ist die Genehmigungspflicht des Grundstücksverkehrs und dazu korrespondierend die Regelungen des § 9 GrdstVG, der eine abschließende Aufzählung der Versagungsgründe der Genehmigung enthält. Die Genehmigung kann und darf demnach nur versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

- die Veräußerung des Grundstücks eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, was gemäß § 9 Abs. 2 GrdstVG immer dann der Fall ist, wenn die geplante Veräußerung Maßnahmen zur Sicherung der Agrarstruktur zuwider läuft (§ 9 Abs. 1 Nr.1) oder
- durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 2) oder

- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht (§ 9 Abs. 1 Nr.3).

Die Wirkungen des GrdstVG werden durch das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSiedIG) unterstützt. Stellt die Genehmigungsbehörde im Prüfungsverfahren fest, dass ein Versagungsgrund im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG (ungesunde Verteilung von Grund und Boden) vorliegt, so kann das Siedlungsunternehmen des jeweiligen Landes das Vorkaufsrecht gem. § 4 RSiedIG ausüben und somit in den geschlossenen Vertrag eintreten.

Genehmigungspflichtig sind die Veräußerung und einer solchen gleichstehende Rechtsgeschäfte. Danach sind regelmäßig der Kaufvertrag und die Auflassung als dingliches Rechtsgeschäft genehmigungspflichtig. Erfasst werden aber auch die Veräußerung von Miteigentumsanteilen, die Veräußerung eines Erbteils an einen anderen als einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht und die Bestellung des Nießbrauches an einem Grundstück. Auch der Erfüllungsvertrag über ein Grundstücksvermächtnis, Erbauseinandersetzungsverträge im Wege von Erbauseinandersetzungen und die Teilung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes zur Aufhebung einer ungeteilten Erbengemeinschaft unterliegen der Genehmigungspflicht.

Nicht genehmigungspflichtig sind Rechtsvorgänge, die zu einem Eigentümerwechsel führen, aber nicht rechtsgeschäftlich zustande gekommen sind. Dazu zählen insbesondere die Erbschaft und die Errichtung eines Testamentes, die Bestellung und Veräußerung eines bestehenden Erbbaurechtes, die gesellschaftsrechtliche Anwachsung oder der Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Einer Genehmigungspflicht unterliegt daher auch nicht die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften die in ihrem Vermögen landwirtschaftliche Grundstücke halten. Gerade letzteres spielt in der derzeitigen Diskussion eine erhebliche Rolle.

Die beiden wesentlichen und in der Praxis am häufigsten vorkommenden Versagungsgründe sind die ungesunde Verteilung von Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG und das festgestellte grobe Missverhältnis zwischen dem Wert des Grundstückes und dem Gegenwert (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG).

Was nun unter einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden zu verstehen ist, die immer dann angenommen werden soll, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Förderung der Agrarstruktur zuwider läuft (§ 9 Abs. 2), hat die Rechtsprechung bereits in den 1960er Jahren entwickelt und zumindest für einen Beispielsfall ausgefüllt. Danach ist die Grundstücksverkehrsgenehmigung zu versagen und die Vorkaufsrechtsmöglichkeit für die Siedlungsbehörde gegeben, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück von einem Nichtlandwirt bzw. nicht leistungsfähigem Landwirt erworben werden soll, gleichzeitig aber ein leistungsfähiger Landwirt das Grundstück erwerben möchte, das Grundstück erwerben kann und dringend aufstockungsbedürftig ist.

Landwirt ist, wer einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb führt, der auf eigene Rechnung bewirtschaftet wird, wobei es nicht (mehr) Voraussetzung ist, die praktischen landwirtschaftlichen Tätigkeiten selbst auszuüben, sondern die unternehmerische Herrschaft innezuhaben. Leistungsfähig ist der Betrieb, wenn er einen nennenswerten Beitrag zum Familieneinkommen leistet.

Seit Mitte der 1990er Jahre gelten auch Kapitalgesellschaften, deren satzungsgemäße Bestimmung das Betreiben der Landwirtschaft ist und die einen landwirtschaftlichen Betrieb innehaben, als Landwirte im Sinne des Grundstückverkehrsrechtes. Diese Rechtsprechung wurde mittlerweile, nach anfänglichen Zögern, auch auf Personengesellschaften ausgeweitet. Auch persönlich haftende Gesellschafter, die wesentlichen Entscheidungen des Betriebes selber treffen (Unternehmer) oder aber Gesellschafter, die hauptberuflich in der Gesellschaft tätig sind, sind nach der jüngsten Rechtsprechung des BGH erwerbsberechtigt.

Das Grundstückverkehrsrecht soll und kann schon nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes nicht dazu dienen, jedweden Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch Nichtlandwirte zu verhindern. Will kein als dringend aufstockungsbedürftig einzustufender, leistungsfähiger Landwirt die Flächen erwerben oder will der Nichtlandwirt durch den Erwerb der landwirtschaftlichen Fläche einen eigenständigen landwirtschaftlichen Betrieb aufbauen, so ist der Erwerb auch dem Nichtlandwirt zu genehmigen.

Liegen die Versagungsgründe der ungesunden Verteilung von Grund und Boden indes vor, muss die Genehmigungsbehörde das Siedlungsunternehmen einbeziehen und dieses um Entscheidung bitten, ob das Vorkaufsrecht zugunsten des aufstockungsbedürftigen Landwirtes ausgeübt werden soll. Ist dies der Fall, wird die Ausübung den Antragsparteien mitgeteilt. Soll ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden, so ist der Grundstückskaufvertrag zu genehmigen, da eine Versagung wegen der ungesunden Verteilung von Grund und Boden dann nicht erfolgen darf, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

Ein weiterer in der Praxis häufiger vorkommender Versagungsgrund ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. Der häufig beklagte Preisanstieg landwirtschaftlicher Flächen insbesondere in den neuen Bundesländern hätte nach diesseitiger Auffassung durch eine frühzeitige konsequente Anwendung des Grundstückverkehrsrechtes zwar nicht verhindert, aber in seinen Auswirkungen deutlich verlangsamt werden können.

Im Zuge der Föderalismusreform ist die Gesetzgebungskompetenz für den Grundstücksverkehr und das landwirtschaftliche Pachtwesen nicht mehr dem Bund zugewiesen, sondern auch für den Bodenverkehr auf die Länder übergegangen. Wegen der übergangsrechtlichen Regelung in Art. 125 a Abs. 1 GG gilt allerdings das bisherige Bundesrecht fort, solange die Länder keine eigenen Gesetze erlassen. Davon hat bisher nur das Land Baden-Württemberg mit dem am 01. Juli 2010 in Kraft getretenen Agrarstrukturverbesserungsgesetz – ASVG vom 18.11.2009² Gebrauch gemacht. Das Gesetz folgt im Wesentlichen der Struktur des Grundstückverkehrsgesetzes, enthält aber Sonderregelungen, von denen der Landesgesetzgeber meinte, sie seien insbesondere im Hinblick auf die Nachbarschaft zu der Schweiz notwendig. Gesetzentwürfe, allerdings mit erheblichen Neuregelungen, lagen in unterschiedlichen Stadien in Sachsen-Anhalt und in Niedersachsen vor. Mehrere Länder haben derzeit vor, eigene Bodenverkehrsrechte zu erlassen.

² Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg, GBl. Baden-Württemberg vom 18.11.2009, S. 645 ff..

Bodenpolitische Diskussion

Das Grundstückverkehrsgesetz ist – auch auf Grund der nunmehr bestehenden Landesgesetzgebungskompetenz – seit mehreren Jahren in den Fokus teilweise leidenschaftlicher agrarrechtlicher und agrarpolitischer Diskussionen gerückt. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und das vermeintlich geänderte Investitionsverhalten sogenannter außerlandwirtschaftlicher Investoren, die vergleichsweise hohe Fluktuation landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe in den neuen Bundesländern, mache eine Überprüfung und ggf. eine Ausweitung des ordnungsrechtlichen Rahmens nötig. Als Gründe für eine Verschärfung des Grundstückverkehrsrechtes werden unter anderem der Druck außerlandwirtschaftlichen Kapitals auf den Bodenmarkt, eine vermeintlich feststellbare ungesunde Eigentumskonzentration von landwirtschaftlichen Flächen und ein vermehrt zu verzeichnender Einstieg nicht landwirtschaftlicher Investoren in die Landwirtschaft, sowie die Bildung von Holdingstrukturen, die insgesamt dazu führten, dass ortsansässige Landwirte Flächen nicht mehr erwerben könnten, genannt.

Der Bund hat mehrere Studien und Gutachten in Auftrag gegeben und eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe eingesetzt, die die derzeitigen Entwicklungen auf dem Bodenmarkt analysiert und Vorschläge unterbreitet hat, ob - und wenn ja wie - das Grundverkehrsregime fortentwickelt werden soll. In ihrem Abschlussbericht hat die Arbeitsgruppe eine Vielzahl von Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Als Elemente einer möglichen Regulierung werden u.a. genannt:

- Vorrang von Landwirten auf dem Bodenmarkt durch Vorkaufsrechte stärken
- Käufe von Investoren am Bodenmarkt durch eine Genehmigungspflicht von Anteilskäufen („Share Deals“) wirksam kontrollieren
- Wettbewerbsverzerrungen bei der Grunderwerbsteuer beseitigen
- Abschaffung der doppelten Grunderwerbsteuer bei Erwerb durch ein Siedlungsunternehmen und anschließend Weiterveräußerung an den Landwirt

Weitere Elemente, die sich in Entwürfen einzelner Länder zur Regulierung der Agrarstruktur wiedergefunden haben, sind:

- Größenbegrenzung für Eigentum und Pachtungen an landwirtschaftlichen Flächen innerhalb einer Gemarkung
- Regionalität: Stärkung regional verankerter Betriebe durch eine Privilegierung ortsansässiger Landwirte beim Flächenkauf.

Ob und inwieweit die vorgeschlagenen Instrumente notwendig und zielführend und/oder mit dem geltenden nationalen verfassungsrechtlichen, aber auch dem europäischen Rechtsrahmen in Einklang zu bringen ist, wird derzeit heftig und vor allen Dingen sehr kontrovers diskutiert. Naturgemäß obliegt es dem Gesetzgeber, seine Vorstellungen auch umzusetzen. Die Regulierung des Grundstücksverkehrs unterliegt aber aus den dargestellten Gründen einem sehr engen verfassungs- und europarechtlichen Korsett.

- Will man tatsächlich durch Ordnungsrecht verhindern, dass eine zu große Menge landwirtschaftlicher Flächen in einer Hand konzentriert werden (Einführung einer Erwerbs-

/Eigentumsobergrenze), so müsste der Gesetzgeber willens sein, klar definierte Größengrenzen bezüglich des Eigentums zu schaffen. So war es in dem Entwurf eines Agrarstruktursicherungsgesetzes in Niedersachsen und in Sachsen-Anhalt, die beide nicht verabschiedet wurden, auch vorgesehen. Eine solche Beschränkung ohne den konkreten Nachweis einer wettbewerbsverzerrenden Auswirkung wäre der sozialen Marktwirtschaft und unserem Verfassungssystem fremd. Geht zudem mit der Mehrung des Eigentums landwirtschaftlicher Flächen in einer Hand keine konkrete Gefahr für die Agrarstruktur einher, so wäre ein solcher Versagungsgrund verfassungsrechtlich kaum zu begründen. Zudem handelt es sich bei einer solche Obergrenze um ein Instrument des Kartellrechts. Dafür zuständig ist aber allein der Bund.

Es würden bei der Etablierung von größen- und nicht ertragsabhängigen Grenzen aber vor allen Dingen von vornherein solche Ungerechtigkeiten entstehen, dass eine Regelung schon im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 GG kaum umsetzbar erscheint. So war zum Beispiel in Niedersachsen vorgesehen, dass erwerbende Landwirte ab einer bewirtschafteten Fläche (unter Einrechnung von Pachtflächen!), die dem fünffachen des Landesdurchschnittes entsprach (ca. 50 ha), keine weiteren Flächen hätten erwerben können. Einem Landwirt in der Lüneburger Heide hätte also der Erwerb von Flächen über die dort geregelte Größe (ca. 250 ha) hinaus ebenso versagt werden müssen, wie einem in der Hildesheimer Börde wirtschaftenden Zuckerrübenanbaubetrieb. Dass das Ertragsniveau beider Flächen ein deutlich unterschiedliches ist, ist evident. Die Erwerbsbeschränkung allein von Größen der Flächen abhängig zu machen, ohne deren Ertragskraft zu berücksichtigen, führt zu einer massiven Begrenzung von Wachstumschancen, gerade von Betrieben auf ertragsschwachen Standorten. An dieser Stelle ein halbwegs gerechtes System zu entwickeln, stößt auf kaum lösbare praktische Schwierigkeiten.

Zudem dürfte der empirische Nachweis, ab wann eine Flächenkonzentration zu einer Gefahr für die Agrarstruktur wird, an den aber aus verfassungsrechtlichen Gründen hohe Anforderungen zu stellen sind, kaum zu führen sein.

- Die Abwehr von sogenannten außerlandwirtschaftlichen Investoren muss differenziert betrachtet werden. Erwirbt ein Nichtlandwirt landwirtschaftliche Flächen, so hält das GrdstVG bei konsequenter Anwendung seiner Instrumentarien eigentlich bereits alle Möglichkeiten bereit, einen solchen Erwerb zugunsten leistungsfähiger Landwirte zu verhindern. Schon heute ist es verfassungsrechtlich geboten, dass auch Nichtlandwirte, die mit dem landwirtschaftlichen Betrieb begründen wollen, landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können. Eine Vielzahl unserer Mitgliedsbetriebe wurde in den letzten Jahrzehnten so begründet. Dem Erwerb durch den Nichtlandwirt, der einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb etablieren will, ist schon heute die Genehmigung zu erteilen (s.o.).

Daher ist auch die Begründung, weswegen der Erwerb von Gesellschaftsanteilen landwirtschaftlicher Betriebe einer Genehmigungspflicht unterworfen werden soll nicht ohne weiteres stringent. Erwerber von Gesellschaftsanteilen sind in der Regel bestrebt, die Mehrheitsanteile einer Gesellschaft zu erwerben. Im Ergebnis bedeutet dies nichts anderes, als dass solche Erwerber ein landwirtschaftliches Unternehmen erwerben, um mit diesem

naturgemäß weiterhin Landwirtschaft zu betreiben. Stellt ein Erwerb von Geschäftsanteilen eines Unternehmens schon inhaltlich etwas ganz anderes als einen reinen Flächenerwerb dar, nämlich die Übernahme von Wirtschaftsgütern, Forderungen, Angestellten, aber auch Verbindlichkeiten, so verkennt die politische Diskussion an dieser Stelle, dass es auch nach derzeitigem Recht niemandem verweigert werden soll und darf, durch den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen oder gar eines ganzen Betriebes einen landwirtschaftlichen Betrieb zu gründen und zu führen bzw. fortzuführen. Nichts anderes aber tun in der Regel Käufer landwirtschaftlicher Unternehmen, unabhängig davon, womit sie das dafür verwendete Kapital bisher verdient haben.

Dass damit auch rein kapitalistisch organisierte Eigentümer landwirtschaftlich wirtschaftende Gesellschaften und somit mittelbar auch landwirtschaftliche Flächen erwerben können ist unserer Rechtsordnung daher immanent und lässt sich zumindest unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten kaum verhindern, solange man Gesellschaften den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zubilligt.

Abgesehen von dem Umstand, dass eine solche Genehmigungspflicht gegen die Systematik des Gesellschaftsrechts verstoßen würde, besteht daher wohl weder sachlich noch inhaltlich ein Grund, entsprechende Rechtsgeschäfte einer besonderen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Ob die Länder überhaupt eine Gesetzgebungskompetenz für gesellschaftsrechtliche Regelungsbereiche haben, ist derzeit höchst umstritten. Ganz erheblichen rechtlichen, aber auch vor allen Dingen praktischen Bedenken unterliegen nach wie vor die Ideen, auch den Erwerb von Geschäftsanteilen an Kapital- und Personengesellschaften einer Zustimmung zu unterwerfen.

Allein wenn man tatsächlich die marktbeherrschende Stellung (Obergrenze) einführen würde, erschiene es geboten, auch die mittelbaren Eigentumsverhältnisse, wie sie durch den Erwerb von Geschäftsanteilen und Mitgliedschaften an Gesellschaften begründet werden können, in die Überprüfung mit einzubeziehen.

Damit einher gingen aber erhebliche rechtliche und praktische Probleme. Die mit einer Zustimmungspflicht einhergehende Behinderung/Verlangsamung des Wechsels von Gesellschaftern an Gesellschaften kollidiert mit der praktischen, rechtlichen und steuerrechtlichen Notwendigkeit, Gesellschafterwechsel schnell und teilweise datumspräzise durchführen zu können. Es bestehen erhebliche Schwierigkeiten bei der Erfassung speziell gesellschaftsrechtlicher Anwachsungs- und Übertragungsvorgänge, zum Beispiel bei Ausscheiden eines Gesellschafter aus Personengesellschaften, Tod eines Gesellschafter einer Personengesellschaft etc. Zudem ist die Natur einer Mitgliedschaft in einer Personengesellschaft gesellschaftsrechtlich etwas anderes, als das Innehaben eines – verselbständigten – Gesellschaftsanteils einer Kapitalgesellschaft.

- Der Wunsch nach Bevorzugung ortsansässiger Landwirte ist aus Sicht der Länder nachvollziehbar, jedoch rechtlich nur sehr schwer umsetzbar. Der EuGH hat entsprechende Regelungen Österreichs und Dänemarks wegen Verstoßes gegen die Kapitalverkehrsfreiheit für europarechtswidrig erklärt.

Gleichwohl wäre es ggf. wünschenswert, die Inhalte des Grundstücksverkehrsrechtes einer Überprüfung zu unterziehen und ihre Praxistauglichkeit zu überprüfen. Eine Zusammenfassung der einzelnen Gesetze in einem Gesetz, ähnlich dem baden-württembergischen Modell wäre sicher wünschenswert. Die Versagungsgründe, insbesondere des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG sind zudem so abstrakt und weit gefasst, dass sich letztlich ein reines Richterrecht bezüglich der Genehmigungstatbestände herausgebildet hat. Die Politik ist gefordert, deutlicher als bisher zu definieren, was genau die Agrarstruktur sein soll, von der es gilt, Gefahren abzuwehren. Gerade in dieser Definition können regionale und landesspezifische Besonderheiten Berücksichtigung finden. Auch die Verteuerung der Grundstückskäufe durch die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch den doppelten Anfall von Grunderwerbssteuer und die Weiterreichung entstehender Kosten (und Aufschläge) der Siedlungsunternehmen sind ohne weiteres im Rahmen einer Neuregelung vermeidbar. Zudem böte sich die Einführung eines Rücktrittsrechtes für den Verkäufer im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes an. Damit läge es in der Hand des Eigentümers, ob er den ihm durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes neu zugewiesenen Vertragspartner akzeptiert.

Veröffentlicht am 20. Juli 2020.