



Foto: agrafoto

Landwirte sollten am Bodenmarkt auf der Hut sein, denn bei bestimmten Flächenverkäufen haben sie ein Vorkaufsrecht.

Bauernland in Bauernhand

Bodenrecht Rechtlich haben Sie als Landwirt beim Grundstückskauf ein Vorkaufsrecht. Sie müssen informiert werden, wenn ein außerlandwirtschaftlicher Investor Flächen kaufen will. Doch wie Sie zu Ihrem Recht kommen, ist je nach Bundesland unterschiedlich.

Schon wieder hat der Chef der Ortsansässigen Baufirma „Baufix“ ein schönes landwirtschaftliches Grundstück von 1,5 ha gekauft. Erst vor Kurzem hatte der Bauchef im Nachbarort zugeschlagen. Das hat Landwirt Gerd Knebel (Name geändert) leider erst am Stammtisch erfahren. Er ärgert sich, denn das Grundstück liegt direkt neben seiner Eigentumsfläche. Knebel hätte sich durchaus vorstellen können, den Acker auch zu kaufen, zumal die Flächen in der Nähe der Ortschaft liegen und möglicherweise später

mal Baugebiet werden könnten. Knebel fragt sich, ob der Ausverkauf der landwirtschaftlichen Flächen an Nichtlandwirte so stattfinden darf.

Landwirt Knebel ist sicherlich kein Einzelfall. Die Krise des Euro und die Turbulenzen an den Kapitalmärkten sind auch an vielen Privatanlegern nicht spurlos vorbeigegangen. Gerade in den letzten Monaten ist ein verstärkter Trend zu beobachten, für sein Geld alternative und vor allem krisensichere Anlageformen zu suchen. Neben dem Ankauf von Gold investieren

daher zahlreiche Privatanleger zunehmend in landwirtschaftliche Flächen. Gerade für qualitativ hochwertiges Ackerland ist ein spürbarer Anstieg bei den Kaufpreisen erkennbar. Aber auch Grünland wird als Geldanlage vermehrt interessant.

Viele Landwirte fragen sich jedoch, ob dieser freihändige Verkauf wertvoller landwirtschaftlicher Flächen an Privatinvestoren so ohne Weiteres zulässig ist, insbesondere wenn sie die Flächen entweder gepachtet haben oder diese selbst zur Aufstockung des eigenen Betriebs erwerben möchten. Immer

wieder wird in diesem Zusammenhang von einem Vorkaufsrecht zugunsten der Landwirtschaft gesprochen. Doch wann greift dieses und welche Voraussetzungen müssen hierfür vorliegen? Antworten liefern das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) und das Reichssiedlungsgesetz (RSG).

Welche Verkäufe keine Genehmigung benötigen

Im Grundstücksverkehrsgesetz ist festgelegt, dass bei Landverkäufen ab einer bestimmten Größenordnung eine Genehmigung der zuständigen Grundstücksverkehrsbehörde eingeholt werden muss. Sinn dieser Genehmigungspflicht ist, dass so die Abwanderung landwirtschaftlicher Fläche an nichtlandwirtschaftliche Eigentümer zumindest erschwert werden soll. Zuständig für die Genehmigungsteilung sind je nach Bundesland etwa die Unteren Landwirtschaftsbehörden bei den Kreisverwaltungen oder die Kreisstellen der Landwirtschaftskammern. Im Zweifelsfall sollten Landwirte sich bei ihrer Gemeindeverwaltung nach der zuständigen Behörde erkundigen. Die jeweiligen Genehmigungsfreigrenzen in den einzelnen Bundesländern sind ebenfalls unterschiedlich (siehe Tabelle „Genehmigungsgrenzen in den Bundesländern“). Die Freigrenzen dienen der Verwaltungsvereinfachung. Sie führen dazu, dass nicht jeder Grundstücksverkauf genehmigungspflichtig ist. Weiterhin spielt eine Rolle, wie die Fläche genutzt wird, zum Beispiel ob diese bebaut ist oder für den Weinbau Verwendung findet. Genehmigungsfreiheit besteht neben der Unterschreitung der Genehmigungsgrenzen unter anderem auch dann, wenn:

- der Bund oder ein Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist,
- Grundstücke veräußert werden, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen.



Schneller Überblick

Zwar können die Vorschriften zur Genehmigungspflicht von Landverkäufen sowie zur Geltendmachung von Vorkaufsrechten nicht komplett verhindern, dass landwirtschaftliche Flächen an kapitalkräftige Privatanleger verkauft werden. Trotzdem bieten diese Regelungen diverse Möglichkeiten, Flächen für einen landwirtschaftlichen Betrieb zumindest über eine Verpachtungsaflage langfristig zu sichern oder für das Unternehmen unverzichtbare Flächen zu kaufen. Allerdings müssen Landwirte über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen. Zudem sind die Grenzen, ab wann Landwirte ihr gesetzliches Vorkaufsrecht geltend machen können, je nach Bundesland unterschiedlich hoch. Auch die Verfahren sind oft kompliziert und von Land zu Land verschieden.

Rainer Friemel

- die Veräußerung der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens dient oder

Was genehmigungspflichtige Verkäufe sind

Besteht kein genehmigungsfreier Verkauf, ist grundsätzlich die Genehmigung erforderlich. Für bestimmte Grundstücksverkäufe ist dabei zwingend eine Genehmigung zu erteilen. Ein solcher Genehmigungzwang besteht unter anderem dann, wenn:

- eine Gemeinde an der Veräußerung beteiligt ist und durch einen Bauleitplan nachgewiesen wird, dass die Fläche für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke vorgesehen ist,
- ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert, im Rahmen der vorwiegend Erbfolge übertragen oder an einem Grundstück ein Nießbrauch bestellt wird. Voraussetzung für den Genehmigungzwang bei der geschlossenen Übertragung eines Betriebs ist, dass der

Erwerber oder Nießbraucher der Ehegatte des Eigentümers oder mit dem Eigentümer verwandt oder verschwägert ist.

Besteht keine Genehmigungsfreiheit und auch kein Genehmigungzwang, muss die Grundstücksverkehrsbehörde prüfen, ob sie die Genehmigung zum Verkauf erteilen kann. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn:

- durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich und wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würden oder
- der Kaufpreis in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht oder
- durch den Verkauf eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden entsteht.

Von einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung ist auszugehen, wenn ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde oder landwirtschaftliche Grundstücke geteilt werden, diese Teilung aber den vorher durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, etwa über eine Flurbereinigung, widerspricht.

Durch Auflagen ist ungesunde Verteilung zu umgehen

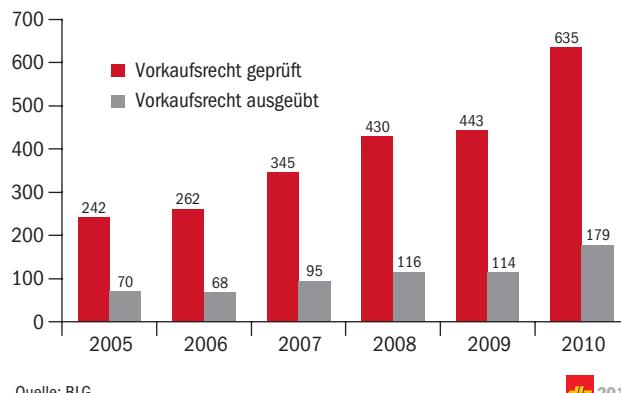
Hauptversagensgrund für die Genehmigung eines Grundstückverkaufs ist jedoch, wenn durch die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens entsteht. Eine solche ungesunde Verteilung liegt vor, wenn die Veräußerung den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Erwerber kein Landwirt ist, ein Landwirt jedoch die Fläche zur Aufstockung seines Betriebs benötigt und bereit und auch in der Lage ist, die Fläche zu den gleichen Konditionen wie der Erwerber zu kaufen. Bei dem erwerbswilligen Landwirt muss es sich nicht zwingend um



Foto: landpixel

Grundsätzlich müssen Behörden Flächenverkäufe ab 2 ha genehmigen. Doch die Grenzen sind von Land zu Land unterschiedlich.

Immer mehr machen Vorkaufsrecht geltend



einen Vollerwerbslandwirt handeln. Ein Nebenerwerbslandwirt ist ebenso berechtigt, wenn dieser einen leistungsfähigen Betrieb bewirtschaftet. Indizien für das Bestehen eines leistungsfähigen Betriebs sind unter anderem die Existenz einer Hofstelle sowie die Erwirtschaftung eines nachhaltigen Gewinns.

Bevor die Behörde eine Genehmigung wegen ungesunder Verteilung des Grund und Bodens versagt, prüft sie jedoch, ob nicht eine Genehmigung mit Auflagen erteilt werden kann. Häufig legt sie so genannte Verpachtungsauflagen fest und stellt so Genehmigungsfähigkeit her. Damit verpflichtet sich zum Beispiel der Käufer, die Flächen langfristig zu ortsüblichen Konditionen an den aktuellen Pächter zu verpachten. Gerade mit dieser Verpachtungsauflage können die Behörden viele Landverkäufe an Nichtlandwirte genehmigungsfähig machen. Denn so werden die veräußerten Flächen doch langfristig an die ortsansässigen Bewirtschafter gebunden. Außerdem ersparen sich so die Landwirte die Kosten für den Erwerb dieser Flächen.

Vorkaufsrecht ab 2 ha

Doch was passiert, wenn ein leistungsfähiger Landwirt bereit und in der Lage ist, zu den gleichen Konditionen wie der Käufer eine veräußerte Fläche zu erwerben? Ab einer Flächengröße von 2 ha besteht zugunsten der Landwirte aufgrund der

Genehmigungsfreigrenzen in den Bundesländern

Bundesland	Freigrenze in ha	Besonderheiten
Baden-Württemberg	1 ha	0,5 ha bei Weinbau
Bayern	< 2 ha	
Berlin	1 ha	
Brandenburg	< 2 ha	
Bremen	0,25 ha	
Hamburg	1 ha	
Hessen	< 0,25 ha	nicht bebaut
Meckl.-Vorpommern	2 ha	
Niedersachsen	1 ha	
Nordrhein-Westfalen	1 ha	
Rheinland-Pfalz	0,5 ha	0,1 ha bei Weinbau
Saarland	0,15 ha	
Sachsen	0,5 ha	
Sachsen-Anhalt	< 2 ha	bei Bebauung 0,25 ha
Schleswig-Holstein	2 ha	
Thüringen	< 0,25 ha	

Quelle: RLV

dlz 2012



Vorkaufsrecht: Landwirte müssen schnell sein

Die Grundstücksbehörden haben bei der Genehmigungsprüfung zwingend gesetzliche Fristen zu beachten, um so das Verfahren nicht unnötig in die Länge zu ziehen. Zunächst einmal ist die Entscheidung über die Erteilung der Genehmigung innerhalb eines Monats ab Eingang des Genehmigungsantrags zu treffen. Kann die Behörde den Antrag in dieser Zeit nicht abschließend prüfen oder übt das Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht aus, muss sie innerhalb der Monatsfrist gegenüber dem Verkäufer einen Zwischenbescheid erteilen. Damit verlängert sich die Bearbeitungsfrist auf zwei Monate, solange kein Vorkaufsrecht geltend gemacht wird.

Wird das Vorkaufsrecht geltend gemacht, verlängert sich die Frist hingegen auf drei Monate. Interessierte Landwirte müssen also schnell sein, damit die Behörde diese Fristen auch einhalten kann. Eine Genehmigung gilt nämlich auch dann als erteilt, wenn der Verkäufer innerhalb der Monatsfrist keine Entscheidung oder keinen Zwischenbescheid erhält.

Eine weitere Verfahrensbesonderheit besteht darin, dass die zuständige Behörde aus Datenschutzgründen zunächst einmal nur Informationen zur Lage und Größe der zum Verkauf stehenden Fläche herausgeben kann. Zeigen sich dann interessierte Landwirte, ist nur diesen gegenüber der Kaufpreis bekannt zu geben, um ihnen die Möglichkeit einzuräumen, ihre Erwerbsabsichten zu prüfen.

Schließlich kommt es in der Praxis schon einmal vor, dass mehrere Landwirte oder gar Naturschutzverbände Erwerbsinteresse an einer zum Verkauf stehenden landwirtschaftlichen Fläche bekunden. Hier muss im Zweifel die Genehmigungsbehörde abwägen, ob Landwirtschaft oder Naturschutz zu bevorzugen sind. Beim Abwägen sind nach einem Urteil des OLG Oldenburg (Az. 10 W 10/11) unter anderem die Größe (Haupt- oder Nebenerwerb) sowie die Zukunftsperspektiven wie Alter des Betriebsleiters, Existenz eines Betriebsnachfolgers etc. zu berücksichtigen. Entscheidend ist immer der konkrete Einzelfall.

Rainer Friemel

maßgeblichen Vorschriften des Reichsiedlungsgesetzes ein Vorkaufsrecht. Ist die Fläche kleiner als 2 ha, haben die Landwirte kein Vorkaufsrecht.

Von dieser Größe können wiederum die Bundesländer Abweichungen festlegen. Von diesem Abweichungsrecht haben Hessen und Thüringen Gebrauch gemacht. So beträgt in Hessen und Thüringen die Mindestgröße zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts 0,25 ha, in Baden-Württemberg dagegen 1 ha (siehe Tabelle „Genehmigungsfreigrenzen in den Bundesländern“).

Liegen die veräußerten Flächen unter dieser Mindestgröße, jedoch über der Genehmigungsfreigrenze, kann die zuständige Behörde die Landwirte im Zweifel nur über

eine Verpachtungsauflage unterstützen. Jede Entscheidung der Grundstücksverkehrsbehörde ist nämlich durch das örtlich zuständige Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) überprüfbar. Verweigert die Grundstücksverkehrsbehörde zu Unrecht die Genehmigung, kann der Erwerber diese einklagen.

Nach dem Gesetz ist es nicht erlaubt, gezielt das Vorkaufsrecht und die Genehmigungsfreigrenze zu umgehen, indem der Verkäufer mehrmals kleinere Grundstücke verkauft. Allerdings bekommen die Behörden dies nicht immer mit, da ja die

Das Vorkaufsrecht können nur Landsiedlungsgesellschaften geltend machen. Der Flächenkauf wird dann für Landwirte teurer.



Foto: landpixel



Foto: landpixel

Den Flächenkauf sollten Sie genau prüfen. Vielleicht ist die Pacht doch günstiger.

Verträge bei Grundstücksgrößen unterhalb der Freigrenzen nicht vorgelegt werden müssen. Landwirte sollten daher aufpassen. Haben sie Verdacht, dass ein Investor eine derartige Salamitaktik wählt, sollten sie dies der zuständigen Genehmigungsbehörde melden. Diese muss dann aktiv werden.

Wer das Vorkaufsrecht geltend machen kann

Beim Ablauf des Genehmigungsverfahrens gibt es zwar auch Unterschiede in den einzelnen Bundesländern, die Verfahren sind im Prinzip aber ähnlich. Nachfolgend ist exemplarisch der Verfahrensablauf für Nordrhein-Westfalen beschrieben: Alles beginnt mit dem Verkauf einer landwirtschaftlichen Fläche. Ist die Veräußerung genehmigungsfrei, hat die Grundstücksverkehrsbehörde auf Antrag ein Negativzeugnis auszustellen. Handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Veräußerung, muss der Notar nach der Beurkundung den Kaufvertrag der Grundstückverkehrsbehörde zur Genehmigung vorlegen. Ansonsten kann der Notar keine Eigentumsumschreibung im Grundbuch vornehmen.

Die Regelungen des Grundstücksverkehrs- und des Reichssiedlungsgesetzes sind somit erst anwendbar, wenn ein Kaufvertrag über eine landwirtschaftliche Fläche mit einem Nichtlandwirt als Erwerber bereits beim Notar beurkundet wurde. Liegt nun der Behörde der beurkundete Kaufvertrag vor, prüft diese, ob sie die Genehmigung – eventuell mit Auflagen – erteilen kann oder nicht. Hierzu muss sie zunächst ermitteln, ob ortsansässige Landwirte überhaupt Interesse an der Fläche haben.

Mit dieser Aufgabe sind in Nordrhein-Westfalen vor allem die Ortslandwirte der Landwirtschaftskammer betraut. In anderen Bundesländern werden die zum Verkauf stehenden Flächen in den Mitteilungsblättern der Gemeinden veröffent-

Endlich doppelte Grunderwerbsteuer erlassen

Spätestens seit der Finanzkrise 2008 nehmen die Bodenkäufe außerlandwirtschaftlicher Investoren zu. Landwirte sehen sich am Bodenmarkt einer neuen Konkurrenz gegenüber. Und die Mitbewerber haben sogar noch Vorteile gegenüber den Landwirten.

Zwar sind größere Grundstücksverkäufe genehmigungspflichtig. Landwirte können sich bei Interesse an der gleichen Fläche in den Kauf einmischen. Doch leider schlafen oft die zuständigen Behörden vor Ort. Sie versäumen wichtige Fristen, sodass die Kaufverträge privater Investoren rechtskräftig werden und Landwirte häufig außen vor bleiben. Zum Glück bessert sich dieses Vollzugsdefizit aufgrund der gezielten Informationen der Landgesellschaften langsam.

Kommentar



Dennoch bleibt ein großer Hemmschuh: die doppelte Grunderwerbsteuer. Hat ein Landwirt Interesse an einer Fläche, können die zuständigen Landgesellschaften ein Vorkaufsrecht zugunsten des Landwirts geltend machen. Die Landgesellschaften reichen diese Kosten beim Ersterwerb weiter an den Landwirt, und der muss für die gleiche Fläche nochmal die Grunderwerbsteuer zahlen, die ja in vielen Bundesländern schon fünf Prozent beträgt. Die Länderfinanzminister reiben sich Hände. Aber sie sollten endlich schleunigst dafür sorgen, dass sich der Bodenkauf für Landwirte nicht sinnlos verteuert. Die Doppelbesteuerung muss ein Ende haben.

dlz-Redakteur Josef Koch

licht, verbunden mit der Aufforderung, sich bei Interesse an die zuständige Grundstückverkehrsbehörde zu wenden.

Hat kein Landwirt sein Interesse bekundet, erteilt die Behörde in der Regel die Genehmigung. Zeigt ein Landwirt Erwerbsinteresse und die Fläche ist kleiner als 2 ha, kann die zuständige Behörde die Genehmigung versagen oder eventuell mit einer Verpachtungsaufgabe versehen. Grundsätzlich gilt dabei: Das Erteilen einer Genehmigung unter Auflagen ist einer Ablehnung der Genehmigung vorzuziehen.

Kauf nur über Siedlungsunternehmen möglich

Steht eine landwirtschaftliche Fläche von mindestens 2 ha zum Verkauf an und ist ein leistungsfähiger Landwirt erwerbsinteressiert, legt die zuständige Behörde (in NRW zum Beispiel ist das die Landwirtschaftskammer) den Kaufvertrag dem so genannten Siedlungsunternehmen zur Prüfung vor, um zu klären ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. Bei den Siedlungsunternehmen handelt es sich um selbstständige, nicht in den Behördenapparat eingegliederte Organe der mittelbaren Staatsverwaltung.

Wichtig: Laut Gesetz können nur die Siedlungsgesellschaften das Vorkaufsrecht ausüben und die Flächen erwerben, sobald Landwirte ihr Vorkaufsrecht gegenüber der zuständigen Behörde geltend gemacht haben. Die Siedlungsgesellschaften veräußern nach dem Erwerb dann die Flächen an den jeweiligen Landwirt weiter. Für Nordrhein-Westfalen ist die NRW Urban GmbH zuständig, in Bayern die bbv-Landsiedlung und in Niedersachsen die Niedersächsische Landesgesellschaft

mbH (NLG). Das jeweilige Siedlungsunternehmen hat nun die Möglichkeit, zu den gleichen Konditionen wie der ursprünglich vorgesehene Käufer in den bereits beurkundeten Notarvertrag einzusteigen. Den Einstieg in den Vertrag wird das Siedlungsunternehmen jedoch von einer rechtsverbindlichen Erklärung des erwerbsinteressierten Landwirts abhängig machen, um später nicht auf der Fläche sitzen zu bleiben. Ganz wichtig: Das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz gilt nur für landwirtschaftliche Flächen. Forstflächen sind hiervon ausgenommen. Dies gilt auch dann, wenn Flächen veräußert werden, die überwiegend aus Forstflächen bestehen.

Hat das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht geltend gemacht, wird zumindest in Nordrhein-Westfalen ein weiterer Kaufvertrag zwischen Siedlungsunternehmen und dem Landwirt über die besagte Fläche abgeschlossen. Folglich entstehen Kosten für zwei Grundstückskaufverträge, also:

- zweimal Notarkosten, also rund 1,5 Prozent x 2, damit drei Prozent vom Kaufpreis;
- zweimal fünf Prozent Grunderwerbsteuer, also zehn Prozent vom Kaufpreis;
- Kosten des Siedlungsunternehmens, in Nordrhein-Westfalen bis zu fünf Prozent des Kaufpreises;
- Nebenkosten, etwa für Makler und Zinsen.



Rainer Friemel

vom Rheinischen Landwirtschaftsverband,
Tel. 0228-52006-143