

Ausübung des Vorkaufsrechtes nach dem Grundstückverkehrsgesetz

Verfahren: Versagung, Prüfung, Ausübung des Vorkaufsrechts

Landwirtschaftliche Flächenverkäufe unterliegen ab einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Untergrenze (Flächenumfang der Grundstücksverkäufe an einen Erwerber, sog. wirtschaftlicher Grundstücksbegriff, siehe Tabelle 1) der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz.

Die Genehmigung kann von der Genehmigungsbehörde versagt werden, wenn

- die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund- und Bodens bedeutet 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 oder
- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

In der Regel wird die Genehmigung versagt, weil landwirtschaftliche Flächen an einen Nichtlandwirt verkauft werden. Dann kann auch das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Die gemeinnützigen Landgesellschaften/Landsiedlungsgesellschaften sind vorkaufsberechtigte Stellen nach dem Reichssiedlungs- und Grundstückverkehrsgesetz. Im Falle der Versagung des Kaufes durch die Genehmigungsbehörden wird der Verkaufsfall an die jeweilige Landgesellschaft abgegeben. Die Landgesellschaft prüft die Ausübung rechtlich und wirtschaftlich, denn sie trägt in der Folge das Risiko. Das Vorkaufsrecht wird ausgeübt, wenn mindestens ein aufstockungsbedürftiger, -williger und -fähiger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Die Landgesellschaft tritt dann zu den ursprünglichen vertraglich vereinbarten Konditionen an die Stelle des Käufers (Ersterwerber). Danach verkauft sie die Fläche an einen landwirtschaftlichen Betrieb der die oben genannten Voraussetzungen erfüllt (Zweiterwerber).

Veröffentlichte amtliche Statistiken über die Prüfungen der Genehmigungsbehörden gibt es nicht. Insofern können zu Erwerbern, deren Profession und ggf. daraus abzuleitende Kauf- und Nutzungsmotivation keine statistisch belegten und belastbare Aussagen getroffen werden. Den Landgesellschaften sind nur die Fälle und die dahinter stehenden Flächen bekannt, die ihnen zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes von den Ämtern übergeben wurden.

In nachstehender Tabelle 2 ist die zahlenmäßige Entwicklung der durch die Landgesellschaften geprüften und ausgeübten Fälle dargestellt:

Die Übersicht zeigt, dass die Zahl der von den Genehmigungsbehörden den Landgesellschaften zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes übergebenen Fälle in

* Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften
www.landgesellschaften.de

Tabelle 1: Freigrenzen nach dem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff

Land	Freigrenze [ha]	Land	Freigrenze [ha]	Land	Freigrenze [ha]
BY	2,0	NRW	1,0	MV	2,0
BW	1,0 ²	NI	1,0	BB	2,0
HE	0,25	HH	1,0	B	1,0
RP	0,5 ¹	HB	0,25	ST	2,0
SL	0,15	SH	2,0	SN	0,5
				TH	0,25

¹ Bei Weinbergen. 0,1 ha

² Weinbau, Gartenbau 0,5 ha; In einzelnen Bemerkungen der Landkreise Lörrach, Waldshut, Schwarzwald-Baar, Konstanz und Tuttlingen 0,1 ha wg. Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur

Tabelle 2: Prüfung und Ausübung des Vorkaufrechtes nach Grundstücksverkehrsgesetz durch die Landgesellschaften

Land	LG/SU	2005		2006		2007		2008		2009		2010		Hektar je Fall
		LG geprüfte Fälle	LG ausgeübte Fälle	LG geprüfte Fälle	LG ausgeübte Fälle	LG geprüfte Fälle	LG ausgeübte Fälle	LG geprüfte Fälle	LG ausgeübte Fälle	LG geprüfte Fälle	LG ausgeübte Fälle	LG geprüfte Fälle	LG ausgeübte Fälle	
BY	bbv-LS									51	6	55	7 ¹	2,9
BW	LSBW	3	3	4	4	5	5	3	2	3	3	19	7	8,7
HE	HLG	61	15	56	10	65	14	94	17	92	14	95	13	2,6
NRW	NRW Urb.									5	3	11	5	5,6
NI	NLG	40	16	42	16	53	21	97	39	24	20	121	40	8,4
SH	LGSH	5	4	14	2	18	7	33	14	43	15	60	13	5,2
MV	LGMV	4	2	10	6	8	5	5	3	34	16	66	30	12,8
BB	LGSA	3	1	0	0	10	6	10	2	7	6	11	8	8,6
ST	LGSA	21	10	23	11	25	10	29	10	74	10	84	23	10,0
SN	SLS	88	4	77	3	142	11	122	12	67	8	72	10	10,1
TH	ThLG	17	15	36	16	19	16	37	17	43	13	41	23	3,5
		242	70	262	68	345	95	430	116	443	114	635	179	

Quelle: BLG Erhebungen, BLG Archiv

Dem BLG liegen keine Zahlen vor aus Rheinland-Pfalz und dem Saarland.

Die LEG NRW hat bis 2007 gemeldet. Ab 2007 meldete die LEG Stadtentw.gesellschaft, seit 2009 die NRW Urban. Brandenburg: Seit 1998 übt die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mBH das Vorkaufrecht aus.

¹ Die bbv-LandSiedlung berichtet dazu, dass 2010 von den 55 geprüften Fällen 27 Kaufverträge vor Ausübung des Vorkaufrechtes zwischen Verkäufer und Ersterwerber rückgängig gemacht wurden und stattdessen dann von den Verkäufern an kaufwillige Landwirte verkauft wurde. Dahinter stehen Flächen im Umfang von über 500 Hektar. Dies belegt, dass die prohibitive Wirkung des Vorkaufrechtes gegeben ist, wenn es bekannt ist und auch angewandt wird.

der Mehrheit der aufgeführten Länder seit 2005 ansteigt. Insofern ist ein gestiegenes Interesse von Nichtlandwirten an landwirtschaftlicher Fläche eindeutig belegt. Besonders deutlich ausgeprägt ist diese Entwicklung seit 2008.

Auffällig ist die Diskrepanz zwischen den geprüften Fällen und der Zahl der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufrechtes (siehe Tabelle 2). Hierzu berichten alle Landgesellschaften, dass mögliche Zweiterwerber zwar erwerbsbereit sind, aber in deutlich zunehmendem Maß, aufgrund der hohen

Kaufpreise und/oder der eigenen finanziellen Situation, wirtschaftlich nicht in der Lage sind, die Flächen zu erwerben.

Hinter den ausgeübten Fällen steht eine Fläche von knapp über 500 Hektar zu Beginn des Betrachtungszeitraums (2005) und von über 1.400 Hektar im Jahr 2010.

Wer sind die Ersterwerber?

Ersterwerber sind überwiegend Privatpersonen, aber auch Gewerbetreibende, Landwirte aus anderen Bundesländern und Na-

turschutzverbände bzw. -vereine. Die Motive sind – außer beim Naturschutz – im Wesentlichen sichere Kapitalanlage, dazu oft auch verbunden mit Eigennutzung.

Aus Berichten der Landgesellschaften geht hervor, dass in den alten Bundesländern (SH, NI, HE, BW, BY) die Ersterwerber in etwa 80 bis 90 Prozent der Fälle Privatpersonen, ca. bis 10 Prozent Gewerbetreibende und bis zu 5 Prozent Naturschutzverbände sind. Bei den Privatpersonen ist das Motiv die Kapitalanlage. In der überwiegenden Zahl der Fälle kommen die Erwerber aus derselben oder aus der angrenzenden Gemeinde.

Auch in Thüringen und Sachsen sind die Ersterwerber nahezu ausschließlich Privatpersonen, die meist Land zur Erweiterung bzw. zum Aufbau einer Hobbylandwirtschaft oder Haustierhaltung nutzen wollen. Bei den ausgeübten Vorkaufsrechtsfällen in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um Kaufverträge mit geringeren Flächenumfängen und Gesamtkaufpreisen, hier kön-

nen ortsansässige Landwirte mithalten. Die Ersterwerber kommen zu zwei Drittel aus den neuen Bundesländern, etwa zwei Drittel sind Privatpersonen, ca. ein Drittel Firmen. Hauptmotiv der Ersterwerber ist die sichere Kapitalanlage in Grund und Boden als Alternative zu den unsichereren Finanzmärkten. Auch in Brandenburg und Sachsen-Anhalt waren die Mehrzahl der Ersterwerber Privatpersonen, speziell in Sachsen-Anhalt aber auch Landwirte aus anderen Bundesländern, die scheinbar Flächen mit guter Bonität zur Kapitalanlage ohne eigene Bewirtschaftungsabsicht erwerben wollen.

Seit einiger Zeit betätigen sich vereinzelt auch private Bodenfonds am Grundstücksmarkt, die gemäß Gesellschaftsvertrag bzw. Satzung den Zweck verfolgen, landwirtschaftliche Flächen für landwirtschaftliche Betriebe, die mit ihnen gesellschaftsrechtlich verbunden sind, zu erwerben, vorzuhalten und zu tragbaren Konditionen zu verpachten. Über die Frage, unter welchen Umständen ein derartiger Fond einem Landwirt im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes gleichzustellen ist, liegt eine erste BGH-Entscheidung vor (siehe NL-BzAR 2011, 115 ff.). Ein ähnlich gelagerter Fall ist gerichtsanhängig.

Insgesamt hält die hohe Zahl der Ankäufe von Grund und Boden durch Nichtlandwirte ungemindert an. Dies belegen die Vorkaufsrechtsprüfungen der Landgesellschaften seit Jahresbeginn 2011.

Vollzugsdefizite

Die Landgesellschaften stellen fest, dass der Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes in den Landkreisen nicht überall die notwendige und auch nicht die gleiche Aufmerksamkeit erfährt. Es gibt in fast allen Bundesländern Landkreise bzw. Amtsbezirke, aus denen die Landgesellschaften keine oder nur sehr selten Vorkaufsrechtsfälle zur Prüfung vorgelegt bekommen.

Die Landgesellschaften haben dies im September 2010 den Ländern bei einem Erfahrungsaustausch zum Gesetzesvollzug vorgetragen und gemeinsame Fortbildungsveranstaltungen für die Sachbearbeiter/innen der Landkreise/Amtsbezirke angeregt.

Management im Fokus



- Know-how für Organisation und Unternehmensführung
- Tendenzen und Verflechtungen auf den Agrarmärkten