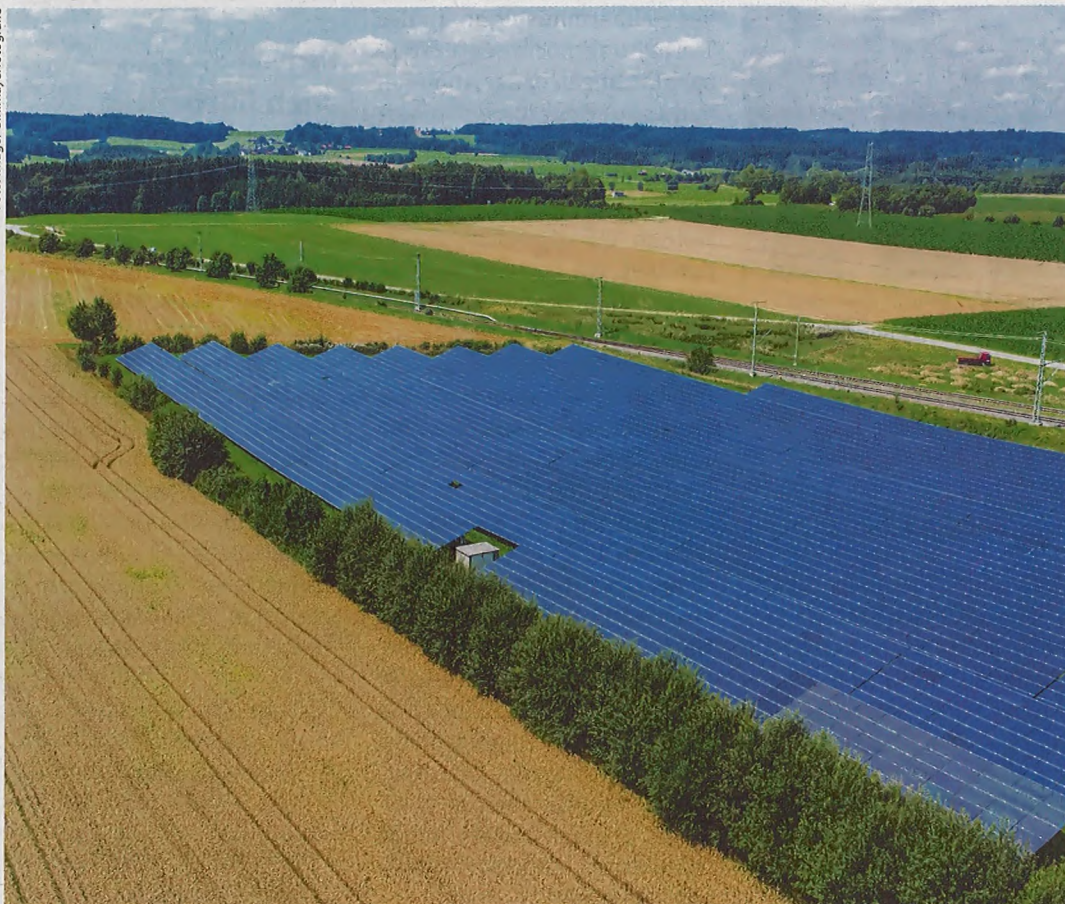


Foto: Imago/Bühlmayerfotografie



Landwirtschaftliche Flächen stehen unter besonderem Schutz. Das Reichssiedlungsgesetz soll sie schützen und auf diese Weise unterstützen, die bäuerlichen Strukturen zu erhalten.

Das Vorkaufsrecht als Schutzschild

Der Ansturm auf landwirtschaftliche Flächen ist ungebrochen. Nicht immer sind es Landwirte, die Anspruch auf sie erheben. Deshalb sind die Regeln des Reichssiedlungsgesetzes mit dem Vorkaufsrecht im Zentrum wichtiger denn je.

Auch wenn der Name des veraltet klingt, ist das Reichssiedlungsgesetz dennoch gerade in der heutigen Zeit hochaktuell, um im Zusammenspiel mit dem Grundstücksverkehrsgesetz und dem Bayerischen Agrarwirtschaftsgesetz dem Ausverkauf landwirtschaftlicher Flächen an nichtlandwirtschaftliche Investoren entgegenzuwirken. Die zentrale Regelung ist die Bestimmung eines Vorkaufsrechtes, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück durch Kaufvertrag veräußert wird. Das Vorkaufsrecht steht dem gemeinnützigen Siedlungs-

unternehmen zu. In Bayern ist das die BBV Landsiedlung GmbH, in besonderen Konstellationen auch die Teilnehmergemeinschaft nach dem Flurbereinigungsgesetz. Ein einzelner Landwirt hat entgegen einem weitverbreiteten Irrtum kein Vorkaufsrecht.

Für welche Flächen gilt das Vorkaufsrecht?

Wie auch im Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen nur Grundstücke ab einer Mindestgröße von 1 ha diesem gesetzlichen Vorkaufsrecht. Im Unterschied zum Grundstücksverkehrsgesetz erfasst der Regelungsbereich aber nur

landwirtschaftliche und nicht forstwirtschaftliche Grundstücke. Deshalb kommt kein Vorkaufsrecht in Betracht, wenn in einem Vertrag sowohl landwirtschaftliche als auch Forstflächen veräußert werden und kein Bewirtschaftungszusammenhang zwischen ihnen besteht.

Auch, wenn der Verkäufer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts (z. B. Gemeinde), an seinen Ehegatten oder an eine bis zu einem bestimmten Grad verwandte Person verkauft, besteht kein Vorkaufsrecht. Das Gesetz erfasst ausdrücklich nur den

Verkauf von Grundstücken. Tausch, Schenkungen und sonstige Veräußerungsvorgänge, wie sie dem Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen, sind von diesem Gesetz nicht erfasst. Ein Vorkaufsrecht besteht nur, wenn die Veräußerung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz genehmigt werden muss (siehe Wochenblatt-Ausgabe 35). Das ist der Fall, wenn die Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) nach den ersten Prüfschritten zu der Annahme gelangt, dass einer der Versagungsgründe nach § 9 GrdstVG vorliegen kann.

Wie es weitergeht, wenn Versagungsgründe vorliegen

Die Genehmigungsbehörde muss den Vorgang sodann dem Siedlungsunternehmen (BBV Landsiedlung) oder der Teilnehmergemeinschaft (in Flurbereinigungsverfahren) vorlegen und diese auffordern, darüber zu entscheiden, ob das Vorkaufsrecht auszuüben ist. Die Genehmigungsbehörde kann sich aber auch dafür entscheiden, die Bedenken im Hinblick auf mögliche Versagungsgründe auszuräumen: Sie kann Auflagen und Bedingungen anordnen und die Genehmigung erteilen. Selbst wenn diese Entscheidung falsch ist, hat das Siedlungsunternehmen hiergegen keine Rechtsmittel.

Gelangt die Genehmigungsbehörde zu dem Schluss, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, muss sie dem Verkäufer einen Zwischenbescheid erteilen. Zugleich kann auch die Frist zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag um einen weiteren Monat – auf also insgesamt drei Monate – verlängert werden. In diesem Bescheid ist darauf hinzuweisen, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt. Dadurch soll dem Veräußerer auch die Möglichkeit eingeräumt werden, durch Rücknahme des Genehmigungsantrags die Ausübung eines Vorkaufsrechts abzuwenden. Bei einer Rücknahme des Genehmigungsantrags

kann dieser später wieder neu gestellt werden oder aber der schwebend unwirksame Vertrag unter den Parteien wieder aufgehoben werden.

Schon im Rahmen der Prüfung der Versagungsgründe war es erforderlich, über die Geschäftsstellen des bayerischen Bauernverbandes (BBV) zu klären, ob einer oder mehrere erwerbswillige Landwirte vorhanden sind. Zudem ist es erwerbsinteressierten Landwirten möglich, ihr Kaufinteresse über das Internetportal der BBV Landsiedlung (www.bbv-ls.de) zu hinterlegen. Da es bei den Versagungsgründen der ungesunden Verteilung von Grund und Boden und der unwirtschaftlichen Verkleinerung darauf ankommt, ob ein aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden ist, ist diese Voraussetzung bei den Bewerbern zu prüfen. Beim Versagungsgrund des groben Missverhältnisses zwischen Wert und Kaufpreis hingegen ist eine solche Prüfung nicht erforderlich.

Kriterien entscheiden, wer Zuschlag bekommt

Ein Aufstockungsbedürfnis wird anzunehmen sein, wenn beispielsweise Pachtland verloren gegangen, die Nichtverlängerung bestehender Pachten abzusehen ist oder Betriebserweiterungen geplant sind.

Die BBV Landsiedlung wählt aus, wer von den Kaufinteressenten den Zuschlag bekommt – unabhängig von einer Mitgliedschaft im BBV.

Anhand eines Kriterienkatalogs wird ermittelt, welchem von mehreren Bewerbern der Vorzug zu geben ist. Der nicht berücksichtigte Bewerber hat gegen die Entscheidung der BBV Landsiedlung keine Rechtsmittel. Das Gleiche gilt für alle Erwerbsinteressierte, da das Siedlungsunternehmen eigenständig entscheidet, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Ist eine Auswahl getroffen, schließt die BBV Landsiedlung mit dem aufstockungsbedürftigen Landwirt einen Vertrag, der die Konditionen der

Vorkaufsrecht kompakt zusammengefasst

Wer ist vorkaufsberechtigt?

→ In Bayern die BBV Landsiedlung GmbH oder in besonderen Fällen die Teilnehmergeinschaft nach Flurbereinigungsgesetz.

Wann greift das Vorkaufsrecht?

→ Nur bei landwirtschaftlichen Grundstücken ab 1 ha.

→ Nur bei Kauf, nicht bei Tausch, Schenkung etc.

→ Nur, wenn die Veräußerung genehmigungspflichtig ist.

Wann greift es nicht?

→ Bei Verkäufen an Ehegatten, Verwandte bestimmter Grade oder Körperschaften des öffentlichen Rechts.

→ Wenn landwirtschaftliche Flächen und Forstflächen ohne Zusammenhang gemeinsam verkauft werden.

Das sind die Folgen für Landwirte:

Die Erwerbskosten können sich durch Notar- und Steuerdoppelung um 5 bis 10 % erhöhen.

Weiterveräußerung des Grundstücks an den Bewerber regelt, wenn die BBV Landsiedlung ihr Vorkaufsrecht zu seinen Gunsten ausübt. Anschließend teilt das Siedlungsunternehmen der Genehmigungsbehörde mit, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Die Genehmigungsbehörde übersendet die Erklärung des Siedlungsunternehmens innerhalb der laufenden Genehmigungsfrist von max. drei Monaten an Verkäufer und Erstkäufer.

Der Kaufvertrag zwischen dem Veräußerer und dem Siedlungsunternehmen kommt durch die Mitteilung der Vorkaufsausübung zustande. Der Kaufvertrag zwischen dem Veräußerer und dem ursprünglichen Erwerber (z. B. Nichtlandwirt), der zunächst schwebend unwirksam war, wird somit endgültig unwirksam.

Nachdem dies mitgeteilt wurde, kann der ursprüngliche Genehmigungsantrag auch nicht mehr zurückgenommen werden. Die Mitteilung ist mit einer im Regelfall ausführlichen Begründung zu versehen und der Veräußerer darauf hinzuweisen, dass das Siedlungsunternehmen dadurch in den Kaufvertrag eingetreten ist. Beizufügen ist eine Rechtsmittelbelehrung, da gegen diesen Bescheid, der inhaltlich zugleich eine Ablehnung der

Genehmigung darstellt, wiederum als Rechtsmittel ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden kann. Diesen Antrag kann auch der ursprüngliche Käufer stellen. Er verliert mit Ausübung des Vorkaufsrechtes sein Anrecht auf den Kaufgegenstand. In der Praxis werden die meisten gerichtlichen Verfahren tatsächlich durch die enttäuschten Käufer geführt. Dem Verkäufer kann es schließlich gleichgültig sein, ob er den Kaufpreis vom bisherigen Vertragspartner oder von der BBV Landsiedlung als Vorkaufsberechtigte erhält.

Details im Notarvertrag

reduzieren Mehrkostenrisiko

Sofern der Verkäufer versäumt hat, im Notarvertrag eine Verzinsungsregelung für den Kaufpreis – beispielsweise schon ab dem Tag der notariellen Beurkundung – zu vereinbaren, ist dies allerdings nachteilig für ihn: Während eines möglichen Gerichtsverfahrens muss er unter Umständen lange auf sein Geld warten – und erhält dafür nicht einmal die Zinsen.

Es kann also mitunter besser sein, das Risiko einer Nichtgenehmigung bei Veräußerung an einen Nichtlandwirt einzugehen und stattdessen unmittelbar an einen Landwirt zu veräußern. Schwarzgeldzahlungen lohnen gleichermaßen

nicht: Für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nur der in der Notarurkunde dokumentierte Kaufpreis maßgebend.

Wer auf keinen Fall riskieren möchte, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, für den hat der Gesetzgeber eine Hintertür eröffnet: Das Grundstücksverkehrsgesetz sieht die Möglichkeit vor, auch einen Vertragsentwurf in das Genehmigungsverfahren einzubringen. Dieser Entwurf ist wie ein förmlicher Vertrag zu bearbeiten und zu verbescheiden. Wird die Genehmigung erteilt, wirkt diese auch für den anschließend dem Entwurf entsprechenden abgeschlossenen Vertrag. Stellt die Behörde fest, dass ein Versagungsgrund vorliegt, kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Denn als vorkaufsfähiges Rechtsgeschäft gilt der Entwurf nicht.

Verzichtet das Siedlungsunternehmen darauf, das Vorkaufsrecht auszuüben – etwa, weil ein potenzieller Käufer seine Kaufabsicht aufgegeben hat – muss die Behörde die Genehmigung dennoch erteilen. Das muss sie auch dann, wenn sie ursprünglich eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden als Versagungsgrund gesehen hat. Eine Ausnahme besteht nur, wenn es im Vertrag um einen gesamten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb geht. Wenn aber die Versagungsgründe der unwirtschaftlichen Verkleinerung oder des groben Missverhältnisses zwischen Grundstückswert und Kaufpreis vorliegen, kann auch im Falle der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes eine Versagung der Genehmigung erfolgen oder die Genehmigung mit Auflagen oder Bedingungen erteilt werden. Eine Versagung kann aber auch hier nur dann erfolgen, wenn ein erwerbswilliger Landwirt vorhanden ist. Dieser muss bereit sein, zu einem angemessenen (nicht überhöhten) Preis zu erwerben. Wird das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, muss der Vertrag noch notariell beurkundet ➤

◀ werden. Zunächst wird die BBV Landsiedlung mit dem Verkäufer anstelle des bisherigen Käufers einen notariellen Vertrag abschließen. Dem bisherigen Käufer sind gegebenenfalls entstandene Kosten (Notarkosten etc.) zu ersetzen. In einem zweiten Kaufvertrag veräußert

nunmehr die BBV Landsiedlung an den erwerbsinteressierten aufstockungsbedürftigen Landwirt. Dieses – leider nicht vermeidbare Vorgehen – führt am Ende dazu, dass sich die Erwerbskosten durch zweimalige Notarkosten und Grunderwerbsteuer und Aufwand der

BBV Landsiedlung für den aufstockungsbedürftigen Landwirt um ca. 5 – 10 % erhöhen. Gleichwohl hat dieser Aufwand auch einen Vorteil: Beispielsweise erlöschen Vorkaufsrechte, die an einem Grundstück zugunsten anderer eingetragen sein können, im Falle der

Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts. Auch geht das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht den öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechten, zum Beispiel solcher von Gemeinden, vor.

Josef Deuringer,
Fachanwalt für Agrarrecht

Das Grundstücksverkehrsgesetz als Hindernis bei Hofübergaben

Gesetze sollen die bäuerliche Agrarstruktur legislativ eigentlich stärken. Jedoch erschweren Genehmigungsbehörden manche Vorgänge unnötig. Wir zeigen Beispiele.

Wo Licht ist, ist auch Schatten. Auch wenn der Gesetzgeber mit den Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes die bäuerliche Agrarstruktur sichern und fördern will, lässt es sich anscheinend nicht vermeiden, dass Auslegung und Handhabung der gesetzlichen Regelung die Intention des Gesetzgebers in ihr Gegenteil verkehrt und Genehmigungsbehörden Hindernisse aufbauen. Dazu einige Beispiele aus der Praxis.

1 Rückbehalt von Flächen im Rahmen der Hofübergabe

Wird ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen, so besteht ein Genehmigungszwang, wenn der Erwerber entweder der Ehegatte des Eigentümers oder mit dem Eigentümer in gerader Linie bis zu einem gewissen Grad verwandt oder verschwägert ist. Behält sich der Übergeber zur eigenen Absicherung das Eigentum an einzelnen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zurück, so unterliegt die Übertragung nicht mehr dem Genehmigungszwang. Selbst, wenn sie unter nahen Angehörigen erfolgt. Die Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) prüft nun den Übergabevertrag am Maßstab der Versagungsgründe des

§ 9 GrdstVG. In jüngster Zeit führte dies zu manchmal überraschenden Entscheidungen. Beispiel: Landwirt A möchte Altenteiler werden und übergibt seinen Betrieb an seinen Sohn. Auf Empfehlung seines Steuerberaters behält er sich aus einer anliegenden landwirtschaftlichen Fläche eine Parzelle mit 5.000 m² zurück, weil diese Bauland werden könnte. Damit verbliebe auch ein gewisses Vermögen. Er müsste den Übernehmer also nicht allzu sehr mit den Austragsleistungen belasten. Zugleich möchte er auch die weichenden Geschwister des Hofübernehmers mit dieser Fläche versorgen und einen Ausgleich unter seinen Kindern schaffen. Nach einer Frist von zwei Jahren soll die zurückbehaltene Fläche steuerrechtlich in das Privatvermögen überführt werden. Dazu kann Landwirt A einmal im Leben das sogenannte „Halbsteuerprivileg“ des § 34 EStG nutzen. Auch der Hofübernehmer ist mit dieser Lösung einverstanden, zumal die zurückbehaltene Fläche im Beispielfall gerade mal 2 % der Gesamteigentumsfläche des Betriebes ausmacht.

Obwohl Notar und Steuerberater derlei Vertragsgestaltung eines verkleinerten Restbetriebs bereits mehrfach begleitet haben, sind sie – nebst Übergeber – sehr erstaunt, denn: Das

Landratsamt verweigert die Genehmigung. Es liege eine unwirtschaftliche Verkleinerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks vor. Durch den Rückbehalt der Teilfläche sei die Restfläche nur noch erschwert zu bewirtschaften. Natürlich will Landwirt A die Fläche auch weiterhin seinem Sohn zur Bewirtschaftung überlassen – bis sie vielleicht einmal Bauland wird. Mit der Versagung der Genehmigung ist die Hofübergabe schwebend unwirksam. Dies kann zu vielfältigen Problemen – nicht nur steuerrechtlicher – sondern auch zivilrechtlicher Art, bis hin zur Verzögerung erbrechtlicher Fristen usw. führen.

Es darf nicht vergessen werden: Das Bundesverfassungsgericht hat klargestellt, dass das Gesetz nicht nur die Produktionsgrundlagen, sondern vor allem die soziale Lage der Menschen in der Landwirtschaft verbessern soll. Deshalb sollte immer der konkrete Einzelfall und die Motive der Beteiligten betrachtet werden. Wenn das bayerische Agrarwirtschaftsgesetz es zulässt, dass landwirtschaftliche Grundstücke bis zu 1 ha genehmigungsfrei auch an Nichtlandwirte veräußert werden können, muss es auch bei der Übergabe landwirtschaftlicher Anwesen zugelassen werden, dass der Übergeber für sich selbst oder zur

Versorgung abweichender Erben bis zu 1 ha zurückbehält. Eine unwirtschaftliche Aufteilung liegt in der Regel nicht vor, wenn persönliche Beziehungen zwischen den Beteiligten eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sichern. Das gilt besonders dann, wenn Rückbehaltsflächen dem Betrieb bis zu einer tatsächlichen Nutzungsänderung weiterhin zur Verfügung stehen, diese landwirtschaftlich genutzt werden können und dies in Einzelfallprüfung auch durch eine entsprechende Verpachtungsaufgabe sichergestellt werden.

Wenn das Steuerrecht schon die Begünstigung einer zurückgehaltenen Fläche zulässt, darf die Genehmigung nach dem GrdstVG nicht ausgerechnet daran scheitern. Dies gilt vor allem, weil solche zurückgehaltenen Flächen regelmäßig der Versorgung weichender Geschwister des Hofübernehmers dienen und den Betrieb somit von Lasten freistellen kann. Müsste der Hofübernehmer die weichenden Geschwister auszahlen – hierfür vielleicht Grundstücke veräußern – käme er nicht in den Genuss der gleichen Steuerbegünstigung wie der Altenteiler.

Steuerliche Einordnung der rückgehaltenen Flächen

Gerade in Südbayern werden in Anbetracht der hohen Grundstückspreise auch bei begünstigter Hofübergabe schnell die Erbschafts- oder Schenkungssteuerlichen Freibeträge überschritten. Damit kann bei einer Hofübergabe eine nicht unerhebliche Steuerlast entstehen. Um dies zu vermeiden liegt es nahe, gerade die Teile

der Hofstelle, die sich steuerrechtlich im Privatvermögen befinden, also beispielsweise das Betriebsleiter- oder ein Altenteilerhaus von der Übergabe auszunehmen.

In der Regel geschieht das mit dem Ziel, die zurückbehaltene Fläche nach Ablauf der steuerlichen Frist mit dem dann erneut verfügbaren Freibetrag an den Hofübernehmer weiterzugeben. Selbst wenn dies durch Testament, Erbvertrag oder weitere grundbuchrechtliche Sicherungsmaßnahmen bestätigt wird, kann es auch bei diesen Konstellationen mitunter zur Genehmigungsversagung kommen. Was genau die Genehmigungsbehörde dazu veranlasst, wenn doch in der Vergangenheit schon vielfach solche Konstellationen problemlos genehmigt wurden, bleibt fraglich.

Nicht immer wird ein

Rückbehalt auch genehmigt

Nun ist es sicherlich richtig, dass die Abtrennung von Altenteilerhäusern etc. einen landwirtschaftlichen Betrieb auch beeinträchtigen kann. Beispielsweise, wenn der ursprüngliche Plan der späteren Zusammenführung scheitert und beispielsweise das Altenteilerhaus in fremde Hände gerät. Natürlich kann das Beeinträchtigungen der betrieblichen Entwicklung, zum Beispiel durch Nachbarbeschwerden etc. nach sich ziehen. Auch hier müssen individuelle Lösungen gefunden werden.

Sinnvoll kann die Abtrennung sein, wenn im Betriebsleiterhaus schon eine barrierefreie Einliegerwohnung vorhanden ist. Sie erfüllt die Wohnbedürfnisse der Altenteiler oft besser, als ein renovierungsbedürftiges Altenteilerhaus – das sich dann als Bauplatz für weichen- de Geschwister nutzen lässt. Auch gibt es grundbuchrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten, um die Rückführung des Altenteilerhauses zum Betrieb nach Ablauf der steuerlichen Fristen zu gewährleisten. So kann ein Übertragungsanspruch zu-

gunsten des Hofübernehmer im Grundbuch als Vormerkung eingetragen und abgesichert werden. Der BBV hat dazu Gestaltungsvorschläge erarbeitet.

2 Rückübertragungsklauseln

In vielen Übergabeverträgen finden sich Rückübertragungsklauseln. Sie räumen dem Übergeber das Recht ein, die Rückübertragung des Betriebes zu verlangen, wenn der Übernehmer ohne Zustimmung des Übergebers Grundstücke veräußert oder belastet. Solche Klauseln schränken das wirtschaftliche Handeln des Übernehmers der Grundstücksflächen erheblich ein. Sie sind nur dann unbedenklich, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Hofes nicht gefährdet und der Übernehmer nicht auf unabsehbare Zeit an der selbstständigen und eigenverantwortlichen Hofbewirtschaftung gehindert wird. Ein Betrieb, der in Topzustand schuldenfrei übergeben wird, kann eine solche Klausel vielleicht für eine Geltungsfrist von 5-10 Jahren verkraften. Ein anderer Betrieb, der sich vielleicht erweitern will, nicht.

Tatsächlich sind solche Klauseln bedenklich, wenngleich man sie auch heute noch in zahlreichen – auch genehmigten – Übergabeverträgen findet. Wenn der gesamte Übergabevertrag wegen einer solchen Klausel keine Genehmigung erhält, sollte geprüft werden, ob eine Genehmigung unter einer Bedingung möglich wäre. Die Genehmigung kann beispielsweise unter der Bedingung erteilt werden, dass binnen einer bestimmten Frist die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen Bedenken aus einem der in § 9 GrdstVG aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern. So liegt es nahe, die Rückforderungsklauseln so zu gestalten, dass ein Rückforderungsrecht nicht besteht, wenn der Veräußerungserlös aus einem Grundstücksgeschäft im Zeitraum der steuerlichen Frist-

ten in den Betrieb reinvestiert wird. Ein Rückforderungsfall soll auch dann nicht vorliegen, wenn eine Belastung mit Grundschulden erfolgt, um damit betriebliche Schulden zu tilgen oder notwendige Investitionen zu finanzieren. Auch hierfür können die Hofübergeber geeignete Formulierungen beisteuern.

3 Übertragung von Miteigentumsanteilen

Beispiel: Landwirt A überträgt seiner Ehefrau den hälftigen Miteigentumsanteil an der Hofstelle. Darauf befindet sich das Betriebsleiterhaus. Der Betrieb selbst wird von A geführt, die Ehefrau ist jedoch vollumfänglich in die betrieblichen Abläufe eingebunden. Sie arbeitet gleichberechtigt auf dem Hof mit. Höchst vorsorglich haben die Eheleute zusätzlich notariell vereinbart, dass der ursprüngliche Alleineigentümer (Landwirt A) im Scheidungsfall die Rückübertragung des Miteigentumsanteils auf sich verlangen kann. Auch hier ist das Motiv die Abwendung von Schenkungssteuerlast im Falle der Betriebsübergabe. Bei Miteigentum können die steuerrechtlichen Freibeträge beider Übergeber genutzt werden.

Zur Überraschung der Eheleute versagt das zuständige Landratsamt die Genehmigung. Denn der Veräußerung eines Grundstücks steht die Einräumung eines Miteigentumsanteils als genehmigungsbedürftige Veräußerung gleich. Die Einräumung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück würde den Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Aufteilung des Betriebes darstellen, da bei Miteigentum immer eine Tendenz zur Realteilung bestünde.

Das allein rechtfertigt jedoch nicht die Versagung der Genehmigung. Allein die Begründung von Miteigentum rechtfertigt nicht die Annahme, dass daraus zwangsläufig eine Realteilung entsteht. Auch die abstrakte Gefahr, dass die Gemeinschaft später aufgehoben wird,

reicht nicht aus, um die Genehmigung grundsätzlich zu verweigern. Dies gilt umso mehr, da es selbst im Falle einer späteren Realteilungen einer erneuten Genehmigung bedarf. Einer Zerstückelung könnte somit entgegengewirkt werden, sollte diese tatsächlich eintreten. Wenn das gemeinsame Betriebsleiterhaus nicht einmal mehr an den jahrzehntelang mitarbeitenden Ehepartner zu Miteigentum übertragen werden kann, verkehrt sich die Absicht des Grundstücksverkehrsgesetz in der behördlichen Auslegung in sein Gegenteil.

Auch Miteigentum kann behördlich unerwünscht sein

Umsö mehr, als diese Gestaltung meist der geplanten Hofübergabe dient – mit dem Ziel, den Betrieb fortzuführen und steuerliche Belastungen zu meiden. Zudem sollte es möglich sein, den Ehepartner durch die Übertragung eines Miteigentumsanteils rechtlich abzusichern.

Dasselbe Ergebnis hätten die Eheleute im Übrigen erzielen können, wenn sie ehevertraglich die Gütergemeinschaft vereinbart und die restlichen (nicht in das Miteigentum zu überführenden) Flächen zum Vorbehaltsgut des Ehemannes A erklärt hätten. Hier hätte es keiner Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedurft. Weshalb soll dann die Übertragung von Miteigentum versagt werden?

Die vorstehenden Beispiele machen deutlich, wie wichtig es ist, auch bei der Anwendung des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht schematisch vorzugehen. Stattdessen ist der jeweilige Einzelfall in den Blick zu nehmen. Das Grundstücksverkehrsgesetz soll dem Erhalt leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe dienen und sich nicht in der behördlichen Anwendung in sein Gegenteil verkehren.

Josef Deuringer,
Fachanwalt für Agrarrecht,
Augsburg