

Joachim Netz

Diplomverwaltungswirt

Uhlandstraße 11

34308 Bad Emstal

05624/8745 und 0176/41609283

Agrarrecht - Grundstücksverkehr

www.joachimnetz.de

joachim.netzgt-online.de

13.05.2014

Bodenmarktsymposium Niedersachsen 2014

TITEL 1

Bodenmarktsymposium

- ✓ Boden gut machen!
- ✓ Spekulation um knappe Ackerflächen und Einstieg außerlandwirtschaftlicher Investoren zu Lasten bäuerlicher Betriebe
- ✓ Braucht Niedersachsen Neuregelungen am Bodenmarkt?

Sammlung: Kommentare zu landwirtschaftlichen Gesetzen - Band 12/1

Joachim Netz

**Grundstückverkehrsgesetz
Praxiskommentar**

Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

2. Auflage

AgriMedia-Verlag GmbH

WEITERENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN DES GRUNDSTÜCKVERKEHRSRECHTS IN NIEDERSACHSEN

JOACHIM NETZ, BAD EMSTAL
VERFASSER: GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ - PRAXISKOMMENTAR

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ
HANNOVER, DEN 13. MAI 2014

**Joachim
Netz**
05625/8745
0176/41609283
www.joachimnetz.de

Ausgangspunkt

- ✓ Das Grundstückverkehrsgesetz ist verfassungsgemäß
- ✓ Neuerungen in der Rechtsprechung nur noch gelegentlich
- ✓ Einflussnahme über „Bericht über die Lage in der Landwirtschaft“
(Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung)
- ✓ Vorkaufsrecht:
 - zu hohe Gebühren der NLG
 - doppelte Grunderwerbsteuer
 - Interessenkollision der Siedlungsunternehmen
- ✓ Einstellung der Verkäufer – nicht an „den“ Landwirt
- ✓ überlange Gerichtsverfahren

ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE UND DAMIT EINHERGEHENDE WEITERENTWICKLUNGS- MÖGLICHKEITEN

Von Akteuren der Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG vorgetragene Probleme:

- ✓ keine Möglichkeit für Vertragsentwürfe
- ✓ Rechtsmittel gegen zu Unrecht erfolgte Genehmigungen
- ✓ Freigrenzenregelung
- ✓ fehlerhafte Entscheidungen
 - aufgrund fehlender Sachkunde der Sachbearbeiter,
 - infolge Umgehungsgeschäften,
 - im Zuge des „politischen Wegs,,
- ✓ gesellschaftsrechtliche Konstruktionen
- ✓ Preismissbrauchsgrenze 150 % ?
- ✓ Neueinsteiger – Betriebskonzept
- ✓ Teilungsvermessung
- ✓ Veräußerung von Waldflächen – was tun?
- ✓ gesetzliche Erweiterung der Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen landwirtschaftlicher Unternehmen („share-deals“)

ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE UND DAMIT EINHERGEHENDE WEITERENTWICKLUNGS- MÖGLICHKEITEN

Verzicht auf die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts

Nachteile: Grundstückverkehrsrecht begibt sich eines Mittels zur Verbesserung der Agrarstruktur

Geeignete Mittel und Suche nach einem weiteren geeigneten Mittel: Auflagen nach § 10 GrdstVG

Vorteile: Landwirte ersparen sich zu hohe NLG-Gebühren; Keine doppelte Grunderwerbssteuer

ENTSCHEIDUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei Vorliegen eines Versagungsgrundes nach § 9 Abs. 1 GrdstVG entscheidet die Genehmigungsbehörde durch

**Genehmigung mit
Auflage**
(§ 10 Abs. 1 GrdstVG)

Nebenbestimmungen

**Genehmigung mit
Bedingung**
(§ 11 Abs. 1 GrdstVG)

Auflagen sind zu bevorzugen, wenn in der Zukunft liegende Entwicklungen zu berücksichtigen sind.

Bedingungen sind sinnvoll, wenn dadurch Bedenken gegen die Genehmigung unmittelbar (sofort) beseitigt werden können.

Versagung

Der Versagungsbescheid und Genehmigungen mit Auflagen und/oder Bedingungen sind allen Beteiligten zuzustellen, die befugt sind, Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu stellen.

ENTSCHEIDUNGSMÖGLICHKEITEN

Dem Erwerber können folgende Auflagen gemacht werden:

- ✓ ***Verpachtungsaufgabe***
- ✓ ***Veräußerungsaufgabe***
- ✓ ***Landabgabeaufgabe***
- ✓ ***Waldbewirtschaftungsaufgabe***

ENTSCHEIDUNGSMÖGLICHKEITEN

Dem Erwerber können folgende Auflagen gemacht werden:

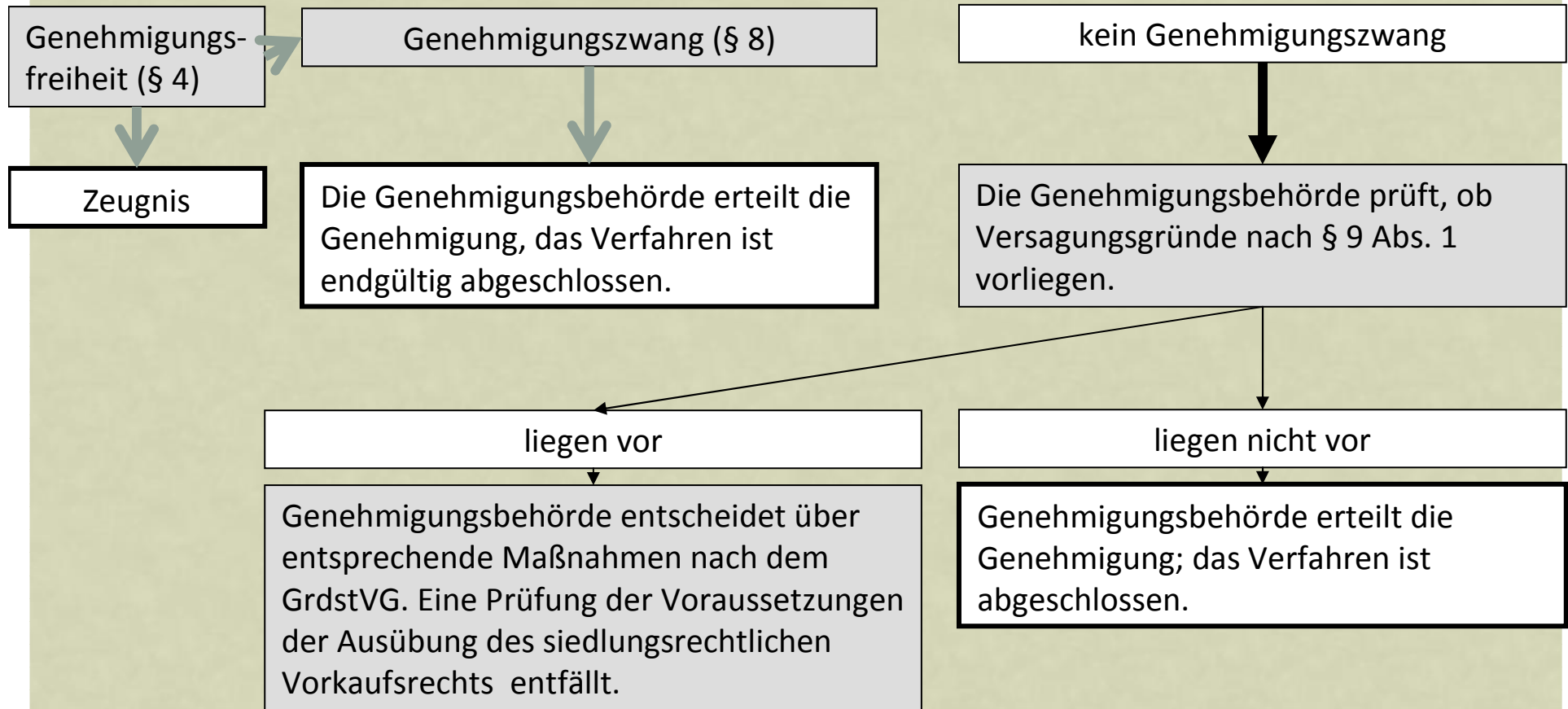
- ✓ ***Verpachtungsauflage***
- ✓ ***Veräußerungsauflage***
- ✓ ***Landabgabeauflage***
- ✓ ***Waldbewirtschaftungsauflage***



Joachim Netz
Diplomverwalter angaw/rt
Uhlandstraße 11
34308 Bad Emstal
05625/8745 und 0176/41609283

Agrarrecht - Grundstücksverkehr
www.joachimnetz.de
joachim.netzgt-online.de

ENTSCHEIDUNGEN DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE



ZUSTÄNDIGE GENEHMIGUNGSBEHÖRDEN

Die Aufgaben der zuständigen Behörde nach dem GrdstVG nehmen die Landkreise ... durch den Grundstücksverkehrsausschuss wahr.

drei auf Vorschlag der Landwirtschaftskammer gewählte Personen, die dem Personenkreis aus der Landwirtschaft angehören

und zwei gewählte Personen, die zum Kreistag oder Rat wählbar sein müssen.

Die Ausschussmitglieder müssen aufgrund ihrer Kenntnisse und ihrer Lebenserfahrung geeignet sein, die Auswirkungen der dem Grundstücksverkehrsausschuss vorzulegenden Rechtsgeschäfte auf die landwirtschaftliche Struktur zu beurteilen.

Die laufenden Geschäfte des Ausschusses nimmt der Hauptverwaltungsbeamte der kommunalen Körperschaft wahr.

Entscheidungsfindung durch einen voreingenommenen Personenkreis.

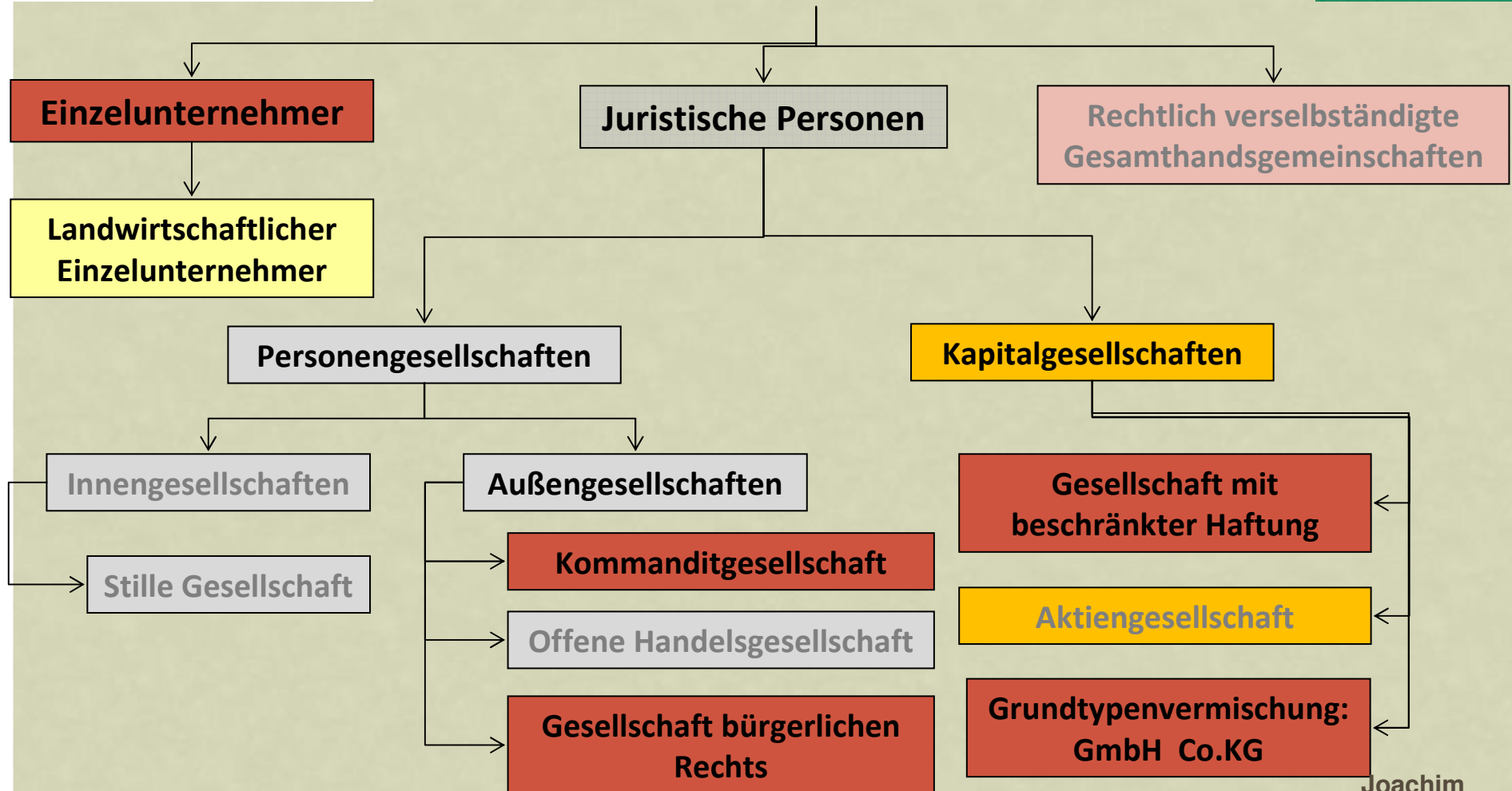
Ergebnis: Genehmigungsbehörde sollte eine Behörde sein.

DER ÜBERHÖHTE KAUFPREIS

Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Ein grobes Missverhältnis zwischen dem Wert eines Grundstücks und dem vereinbarten Kaufpreis liegt vor, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Wert des Grundstücks um mehr als die Hälfte übersteigt und nicht besondere Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen.

UNTERNEHMENSTRÄGER IN DER LANDWIRTSCHAFT



ZUSAMMENFASSUNG I

- ✓ Konzept des GrdstVG bei-behalten
- ✓ Zusammenfassung der Agrarstrukturgesetze (Beispiel ASVG – BW)
- GrdstVG – einschließlich Zuweisungsverfahren
- LPachtVG – entbehrlich, da keine Sanktionsmöglichkeiten (Zweck?)
- RSG / RSiedlErG – nur bei Beibehaltung des Vorkaufsrechts
- Verwaltungsverfahrenrechtliche Vorschriften (VwVfG, z.B. §§ 28, 48, 49)
- ✓ moderate Angleichung der anti-quierten Rechtssprache
- ✓ Rückgriff auf Rechtsprechung zum GrdstVG
- ✓ Zuweisungsverfahren eines landwirtschaftlichen Betriebes

ZUSAMMENFASSUNG II

Änderungen des GrdstVG sind hinsichtlich einer restriktiveren Grenze der Kaufpreiskontrolle, von Anpassungen beim Vorkaufsrecht der Siedlungsunternehmen sowie einer Reglementierung der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen verfassungsrechtlich zulässig als auch mit dem Gemeinschaftsrecht vereinbar.

(Schmidt-DeCaluwe, auf: 5. Berliner Forum; in: Landwirte vor Investoren, Landwirtschaftliches Wochenblatt, Nr. 39 / 2013, S. 15)