



FORUM LANDWIRTSCHAFTLICHES BODEN- UND ENTEIGNUNGSRECHT

GOSLAR, 7.OKTOBER 2015



- Darstellung der Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“
- Probleme der Einführung eines Genehmigungstatbestandes bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen/Mitgliedschaften bei Personen- und Kapitalgesellschaften
- Erörterung des Urteils des EuGH vom 16.07.2015, AZ: C-39/14 zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG
- sonstiges



Anmerkungen zu den vorgeschlagenen Instrumenten des Endberichtes der Bund- Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“

John Booth

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Agrarrecht

Fachanwalt für Steuerrecht

www.geiersberger.de

booth@geiersberger.de

I.

Wesentliche Handlungsvorschläge

- Schaffung einer Versagungsmöglichkeit im Hinblick auf hohe Eigentumskonzentrationen
- Gleichbehandlung von Personengesellschaften und juristischen Personen und deren Gesellschafter beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke
- Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Anteilen an Gesellschaften mit landwirtschaftlichen Grundbesitz
- Etablierung der Preismissbrauchsregelung § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG als eigenständiger Versagungsgrund

I.

Wesentliche Handlungsvorschläge

- Heraufsetzung des Zwangsgeldes in § 24 Abs. 2 GrdstVG
- Ausweitung des Vorkaufsrechtes zu Gunsten der Siedlungsunternehmen
- Erweiterung des Vorkaufsrechtes auf forstwirtschaftliche Grundstücke
- Schaffung einer erhöhten Transparenz bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes
- Abschaffung der doppelten Grunderwerbssteuer bei Ausübung des Vorkaufsrechtes und der Weiterveräußerung

I.

Wesentliche Handlungsvorschläge

- Definition des Begriffs der wirtschaftlichen Einheit im RSG
- Zusammenfassung GrdstVG, RSG und LPachtVG zu einem einheitlichen Gesetz
- Regelungen zur Verbesserung der Marktstatistik und Transparenz

II.

Rechtliche Anmerkungen zu den Handlungsvorschlägen

1. Schaffung einer Versagungsmöglichkeit im Hinblick auf hohe Eigentumskonzentrationen

- hoher verfassungsrechtlicher Begründungsaufwand
- Verstoß gegen die Kapitalverkehrsfreiheit Art 63 AEUV ?
- Widerspruch zum System der sozialen Marktwirtschaft?
- Handelt es sich nicht eher um ein kartell- bzw. wettbewerbsrechtliches Problem ?
- Erhebliche Definitionsschwierigkeiten, nicht diskriminierende Abgrenzungskriterien zu schaffen
 - ❖ Was bedeutet ungesund – wieviel ist genug ?
 - ❖ Unterschied Ackerland - Grünland
 - ❖ Unterschied in der Ertragsfähigkeit (100 ha an der Küste in M-V entsprechen nicht 100 ha im LKR Ludwigslust)

II.

Rechtliche Anmerkungen zu den Handlungsvorschlägen

2. Gleichbehandlung von Personengesellschaften und juristischen Personen und deren Gesellschafter beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke

- wurde seitens der DGAR schon länger gefordert
- nunmehr entschieden: BGH, Beschluss vom 28.11.2014, BLw 2/14

II.

Rechtliche Anmerkungen zu den Handlungsvorschlägen

3. Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Anteilen an Gesellschaften mit landwirtschaftlichen Grundbesitz

Siehe nachfolgender Beitrag RA Glas

II.

Rechtliche Anmerkungen zu den Handlungsvorschlägen

4. Etablierung der Preismissbrauchsregelung § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG als eigenständiger Versagungsgrund

- Aus rechtlicher Sicht und rechtspolitischer Sicht nicht zu beanstanden und seitens unseres Ausschusses bereits gefordert
- Eine feste Missbrauchsgrenze soll aber nicht normiert werden

II.

Rechtliche Anmerkungen zu den Handlungsvorschlägen

5. Regelungsvorschläge zum Vorkaufsrecht

- Ausweitung wird eher negativ betrachtet, da das VK in der Praxis zu erheblichen Rechtsstreitigkeiten führt und die Vergabeseite derzeit intransparent ist.
- Ausweitung auf Forstflächen erscheint nicht angezeigt, da sich der Privatwaldbesitz durch Kleinststrukturen auszeichnet und derzeit ein Gefahr für die Holz- und Frostwirtschaft nicht ersichtlich ist. Möglichst breite Eigentumsstreuung ist wünschenswert.

II.

Rechtliche Anmerkungen zu den Handlungsvorschlägen

- Schaffung von mehr Transparenz und klaren Vergaberegelungen wünschenswert
 - ❖ Auswahlverfahren des besserberechtigten Landwirtes
 - ❖ Verbot von Weiterveräußerungsgewinnen
- Vermeidung doppelter Grunderwerbssteuer wünschenswert
- Leider kein Rücktrittsrecht des Verkäufers beschlossen



John Booth

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Agrarrecht

Fachanwalt für Steuerrecht

Geiersberger Glas & Partner mbB

Werderstraße 125

19055 Schwerin

Tel: ++49 (0)385-55580-0

Fax: ++49 (0)385-55580-29

www.geiersberger.de

booth@geiersberger.de

Forum landwirtschaftliches Bodenrecht

**Einführung eines
Genehmigungstatbestandes
im GrdstVG für die Übertragung von
Gesellschaftsanteilen**

Rechtsanwalt Ingo Glas

Ingo Glas

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Doberaner Str. 10-12
18057 Rostock
Tel. 0381 4611980
kanzlei@geiersberger.de
www.geiersberger.de



Verhinderung der **Umgehung**
des **Genehmigungserfordernisses** nach GrdstVG
durch Erwerb von Grundbesitz haltenden Gesellschaften

Verhinderung von **Flächenkonzentrationen**,
die vermeintlich in Gesellschaftsstrukturen
erkannt werden

1. Anwendungsbereich des GrdstVG
2. Einführung einer Genehmigung für einen share deal
3. Verfassungs- und EU-Recht
4. Zivilrechtliche Themen
5. Rechtsfolgen einer fehlenden Genehmigung

zurzeit geltender Anwendungsbereich des GrdstVG

§ 1 luf **Grundstücke**

sowie Moor- und Ödland, das in luf Kultur gebracht werden kann

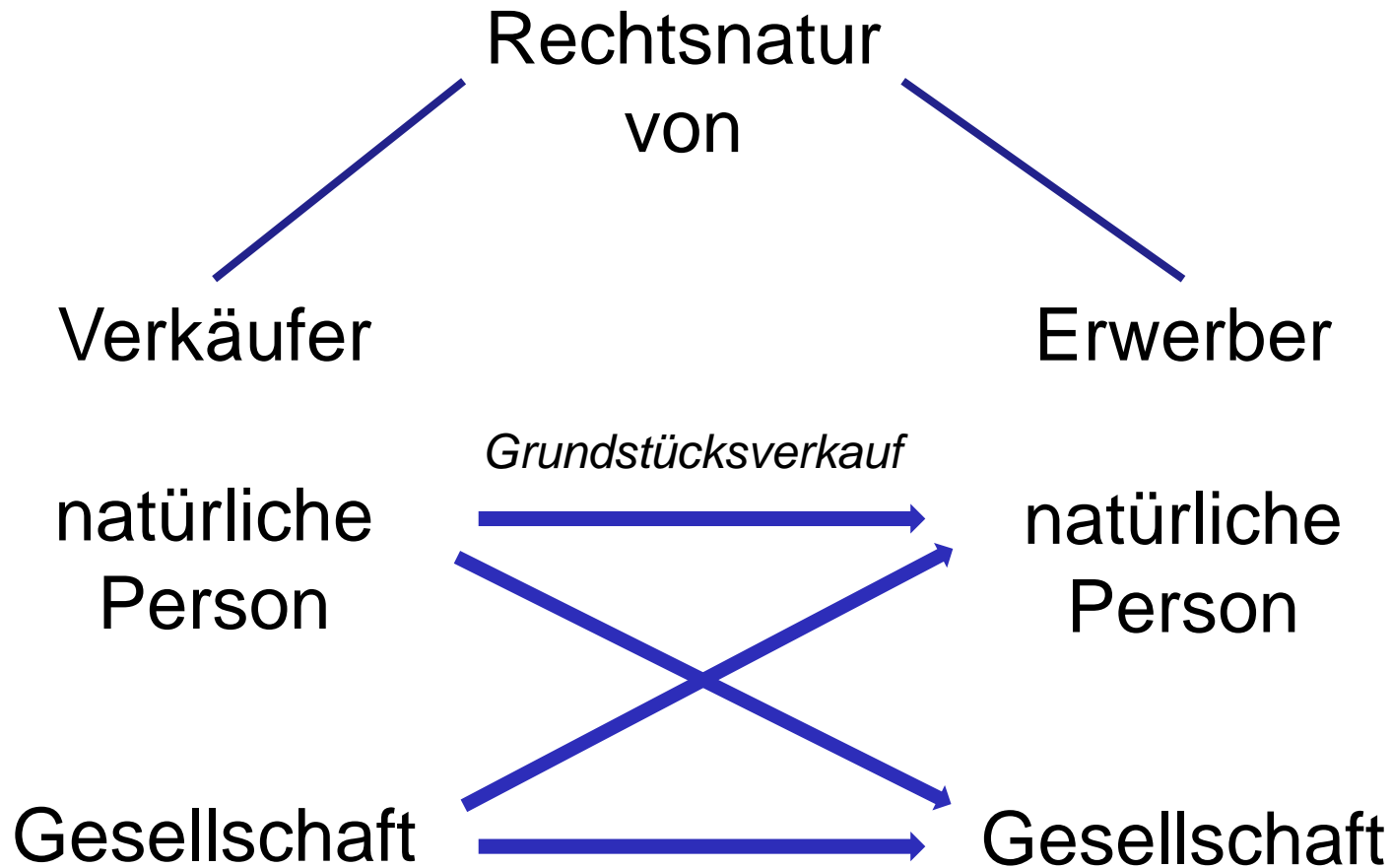
§ 2 Gegenstand der Genehmigungspflicht ist:

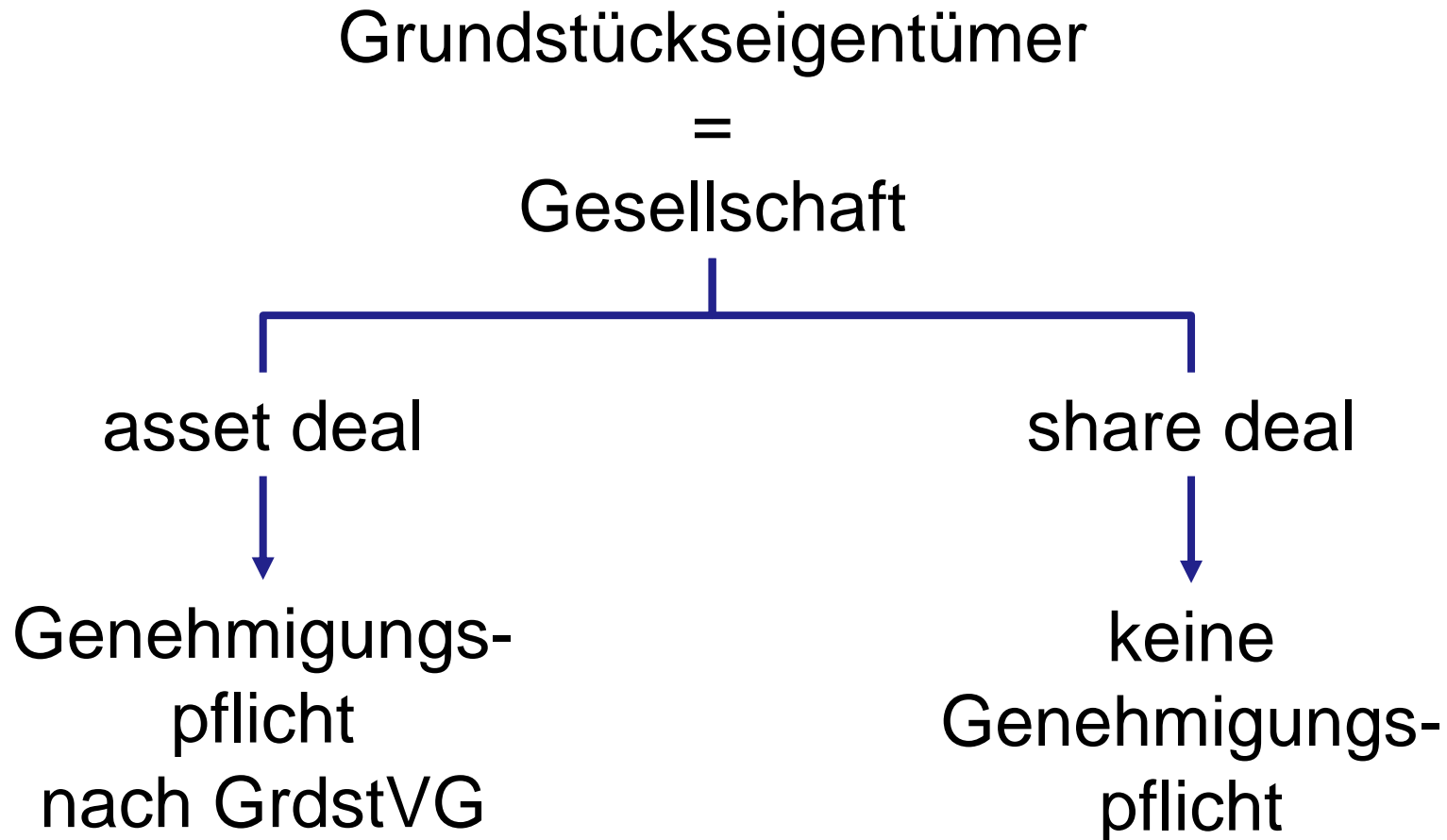
- rechtsgeschäftliche Veräußerung eines **Grundstückes** und der schuldrechtliche Vertrag hierüber;
- Einräumung und Veräußerung eines **Miteigentums am Grundstück**
- Veräußerung eines **Erbanteils** an einen anderen als an einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem luf Betrieb besteht
- Bestellung eines **Nießbrauchs an einem Grundstück**

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

§ 4 Genehmigung ist nicht notwendig:

- Beteiligung des Bundes oder eines Landes
- Erwerb durch öffentlich-rechtliche Religionsgesellschaft
- Veräußerung oder Ausübung des Vorkaufsrechts im Flurbereinigungs- oder Siedlungsverfahren
- Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich eines best. B-Plans
- Veräußerung nach bayerischen Almgesetz





Genehmigungstatbestand für share deal am Beispiel Burgenland / Österreich

§ 4 Abs. 1 Burgenländisches GVG

Folgende Rechtserwerbe ... bedürfen ... der Genehmigung:
der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften ...,
wenn im Eigentum der Gesellschaft
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke stehen ...

§ 16 Burgenländisches GVG

Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung
oder Erklärung nicht vorliegt darf das zugrunde liegende
Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden ...
Mit Versagung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft
rückwirkend unwirksam ...

Genehmigung für share deal

Rahmenbedingungen für Länderregelung zum share deal in Deutschland

- **Verhinderung einer ungesunden Bodenverteilung:**
Verhinderung der Verteilung von GuB, die den angestrebten agrarstrukturellen Zielen widerspricht;
- **Rechtssicherheit:**
Genehmigungstatbestand muss sich harmonisch ins bestehende Rechtssystem einfügen;
- **Keine Behinderung des Verkehrs mit Unternehmensbeteiligungen:**
unkomplizierte Ausgestaltung,
schnellen und unkomplizierten Mitgliederwechsel nicht behindern;
- **Ausschluss von Umgehungen:**
z.B. über ausländische Gesellschaften
- **Senkung der Bürokratiekosten:**
leicht verständlich und effizient

Gesetzesvorschlag für Länderregelung in Deutschland

- **Genehmigung des Erwerbs von Anteilen an Gesellschaften:**
Erwerb einer Beteiligung von mehr als xx % an einer Gesellschaft
 - zu deren Vermögen Grundstücke nach § 1 GrdstVG gehören oder
 - sie Pächterin für die Dauer von mehr als xx Jahren ist.
- **Versagung der Genehmigung:**
wenn mit dem Erwerb
 - ein wesentlicher Einfluss auf die Gesellschaft verbunden ist,
 - oder eine Konzentration von Flächen und Beteiligungen entsteht, die den agrarstrukturellen Zielen widerspricht.
- **Ordnungswidrigkeit und Rückabwicklung:**
 - Owi bei Veräußerung ohne zuvor die Genehmigung einzuholen;
 - anstelle Owi, kann Behörde die Rückabwicklung des Beteiligungserwerbes anordnen.

Gesetzgebungskompetenz

- seit 2006: GrdstVG → Länder
- Zivil- und Gesellschaftsrecht → Bund
- Überschneidungen zum GWB

Grundrechte des GG

- Berufsausübungsfreiheit, Art. 12 Abs. 1 GG
- Eigentumsgewährleistung, Art. 14 Abs. 1 GG
- Gleichheitssatz, Art. 3 Abs. 1 GG

EU-Gemeinschaftsrecht

- Freiheit des Kapitalverkehrs, Art. 63 Abs. 1 AEUV
- Niederlassungsfreiheit, Art. 49 AEUV

Einbeziehung eines share deal

→ verfassungs- und EU-rechtskonform

- weil damit legitime Zwecke verfolgt werden,
- sofern die agrarstrukturellen Ziele hinreichend definiert werden

Lokaler Anwendungsbereich (sofern Landesrecht)

- Werden Agrargesellschaften mit einbezogen, die ihren Sitz in einem anderen Bundesland oder EU-Staat haben, als ihre Flächen?
- Kommt es auf die Lage der Flächen oder auf den Sitz der Gesellschaft an?
- Welches Landesrecht ist bei Agrargesellschaften zuständig, die in mehreren Bundesländern Flächen besitzen?
- Wie werden Sitzverlegungen der Agrargesellschaft außerhalb des lokalen Anwendungsbereiches des Gesetzes behandelt, die vorrangig dem Zweck dienen, dort den Gesellschafterwechsel durchzuführen?

Gesellschaftsrechtliche Gestaltungen

- Werden auch solche Agrargesellschaften erfasst, bei denen sich die Flächen im Eigentum der Gesellschafter befinden (Sonderbetriebsvermögen bei Personengesellschaften oder Betriebsaufspaltung bei Körperschaften)?
- Wie sollen Holdingstrukturen oder Schachtelbeteiligungen geregelt werden?
- Soll die Übertragung der Anteile an der Konzernmutter der Genehmigungspflicht unterliegen, obwohl diese keine LN besitzt und keine Landwirtschaft betreibt?

welche Übertragungsvorgänge werden einbezogen?

- entgeltliche / unentgeltliche Übertragungen,
- Übertragungen im Wege vorweggenommener Erbfolge,
- Erbfolge, Vermächtnisse,
- gesellschaftsrechtliche Nachfolgeklauseln,
- Verschmelzungen, Ausgliederungen,
- Anwachsungen,
- Neuaufnahme eines Gesellschafters,
- Ausscheiden eines Gesellschafters,
- Übertragung an einen anderen Gesellschafter,
- Erwerb eigener Anteile,
- atypische stille (Unter-) Beteiligungen

Rechtsfolgen

- Führt die nicht vorliegende oder die vor der Übertragung versagte Genehmigung zur Nichtigkeit oder zur Unwirksamkeit der Anteilsübertragung oder hat sie auf die Wirksamkeit der Übertragung keine Auswirkung?

Rechtsfolgen

- Macht eine nach der Übertragung versagte Genehmigung die Übertragung rückwirkend unwirksam (ex tunc-Wirkung) oder erst ab Bestandskraft der Versagung (ex nunc-Wirkung)?
- Wie werden die sich daraus ergebenden (Rück-) Abwicklungsprobleme geregelt (oder kommt es zur Anwendung der Grundsätze zur sog. „fehlerhaften Gesellschaft“, die auch bei nichtigen Anteilsübertragungen gelten?

Rechtsfolgen

- Wie werden nach der Übertragung vorgenommene Maßnahmen behandelt (z.B. Satzungsänderungen, Investitionen, Änderungen von Arbeitsverträgen, Steuerzahlungen (für Anteilsübertragungen))
- Welche Auswirkungen hat die versagte Genehmigung auf den Gutgläubensschutz der Eintragungen in der beim HR eingereichten GmbH-Gesellschafterliste?



Geiersberger ■ Glas & Partner mbB Rechtsanwälte

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

www.geiersberger.de