



VEREINIGTE HAGEL

Geiersberger ■ Glas

Rechtsanwälte Fachanwälte

Rostock ■ Schwerin

Bezirksversammlung 2018

Anforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten beim Flächenerwerb unter Beachtung des Grundstücksverkehrsrechtes

Rechtsanwalt Ingo Glas

Geiersberger ■ Glas & Partner mbB

Rechtsanwälte und Fachanwälte
Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Doberaner Str. 10-12
18057 Rostock
Tel. 0381 4611980
kanzlei@geiersberger.de
www.geiersberger.de



1. Grundsatz
2. Landwirtseigenschaft
3. Art der Bewirtschaftung - Lohnunternehmerleistungen
4. Vergabekriterien Vorkaufsrecht
5. Erwerbsberechtigungen von Gesellschaften
6. Erwerbsberechtigungen von Gesellschaftern
7. Betriebsaufspaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG

Versagung der Genehmigung eines Kaufvertrages, wenn

- Veräußerung = ungesunde Verteilung des GuB,
- idR bei Widerspruch gegen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur,
- insbesondere, wenn ein **Nichtlandwirt** ein ldw. Grundstück erwirbt, obwohl ein Landwirt diese Fläche **dringend zur Aufstockung** seines Betriebes benötigt und zu den Bedingungen der Kaufvertrages zum Erwerb bereit ist.

Ziel:

- Schaffung und Erhaltung selbstständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe

wäre die Genehmigung des Kaufvertrages
nach § 9 GrdstVG zu versagen

- steht dem zuständigen Siedlungsunternehmen ein **Vorkaufsrecht** zu (§ 4 Abs. 1 RSG),
- sofern es einen aufstockungsbedürftigen Landwirten gibt.
- In Niedersachsen ist die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) Siedlungsunternehmen.
- Die NLG und der aufstockungsbedürftige Landwirt steigen zu den selben Konditionen in den Kaufvertrag ein, wie zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart.

Landwirtseigenschaft:

- keine Differenzierung zwischen
 - **Haupt-** und
 - **Nebenerwerbsbetrieben,**
- sondern nur zwischen
 - **leistungsfähigem** und
 - **nicht leistungsfähigem** Landwirtschaftsbetrieb.

Landwirtseigenschaft:

- auf Entfernung zwischen Betrieb und Erwerbsfläche kommt es insofern an,
 - als dass zwischen beidem ein **innerer Zusammenhang** bestehen muss,
 - nicht ausreichend ist z.B., dass weit entfernte Flächen zur Optimierung der Agrarsubvention dienen sollen

Landwirt ist auch:

- wer für die Bewirtschaftung seines Betriebes ausschließlich **Lohnunternehmer** einsetzt,
- sofern der Landwirt die **unternehmerische Verantwortung** selbst ausübt und
- das **wirtschaftliche Risiko** der Bewirtschaftung trägt.

Auswahlkriterien für Nacherwerber bei Vorkaufsrechtsausübung durch die NLG

kommen **mehrere aufstockungsbedürftige Landwirte** in Betracht werden sie nach nachfolgendem Ranking berücksichtigt:

1. **Teilung** der Fläche oder Flächentausch,
2. **Pächter**, der die Fläche 6 Jahre oder länger bewirtschaftet
3. **Kriterienkatalog**

Stand: Sept. 2016,
die Auswahlkriterien werden z.Zt. überarbeitet,
es werde keine wesentlichen Änderungen erwartet 9

Kriterienkatalog

	Kriterium	Punkte
1	Pächter der Fläche	10
2	Anteil der Fläche mit Bewirtschaftungsauflagen	bis 10
3	Ökologischer Landbau*	10
4	Betriebsgröße unterhalb Wachstumsschwelle	6
5	Eigentum anliegend	6
6	Ortsnähe	4
7	Dauergrünlandanteil	4
8	Eigentumsanteil an bewirtschafteter Fläche	bis 3
9	Junglandwirt	3
10	Ausbildungsbetrieb	3
11	Viehbesatzdichte (GV/ha)*	-2 bis +3

* Kriterium ist in Überarbeitung 10

Die NLG und der aufstockungsbedürftige Landwirt steigen zu den selben Konditionen in den Kaufvertrag ein, wie zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart;

auch in einen **Landpachtvertrag**,

- wenn dieser vor dem Kaufvertrag abgeschlossen wurde und die Überlassung der Flächen an den Pächter bereits erfolgte,
- oder im Grundstückskaufvertrag zugleich der Landpachtvertrag mit beurkundet wird.

Agrargesellschaften

- können Landwirt iSd GrdstVG sein,
- unabhängig ob juristische Person oder Personengesellschaft,
- unabhängig von Qualifikation der Gesellschafter

maßgeblich ist,

- ob der Hauptzweck der Gesellschaft das Betreiben eines ldw. Betriebes ist

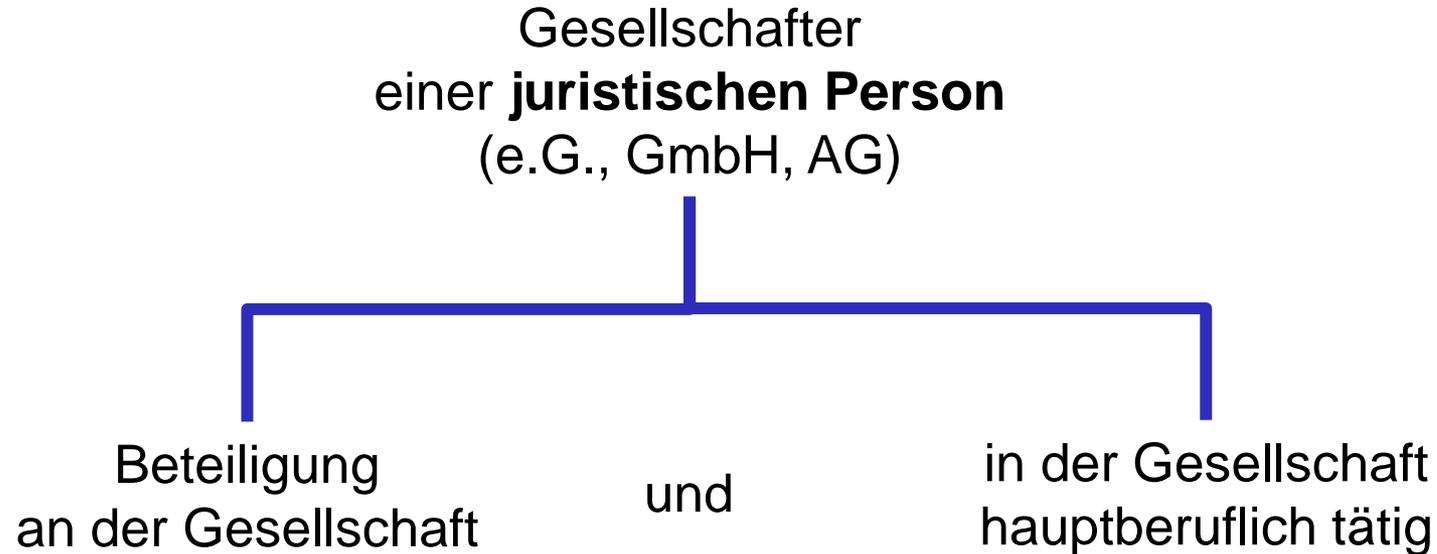
weitere Erfordernisse nach OLG Celle

- der Betriebsleiter (Geschäftsführer) muss fachlich qualifiziert sein und mithin als natürliche Person die Landwirtseigenschaft erfüllen,
 - intellektuelle und physische Fähigkeit zur Führung des Betriebes und
 - Sachkundeprüfung für Maßnahmen des Pflanzenschutzes absolviert

und

- die Agrargesellschaft muss Landwirtschaft in größerem Umfang betreiben (mindestens 8 ha LN oder 75 ha Forst)

OLG Celle, 13.01.2014 - 7 W 81/13 (L), (GmbH);
OLG Celle, 13.12.2016 – 7 W 8/16 (L), (GbR);
Kleineke AUR 2017, 442, 443



*Ausnahme von der Hauptberuflichkeit:
bei Sanierungsbedürftigkeit der Gesellschaft*

OLG Dresden, 19.03.2009 – W XV 1191/08 (Mitglied einer e.G.)
OLG Dresden, 20.05.2011 – W XV 11/11

Erwerbsberechtigungen von Gesellschaftern

Gesellschafter

einer **Personengesellschaft** (GbR, oHG, KG, GmbH & Co. KG)

Fläche = SBV und
Gesellschafter:

- in dem Unternehmen als Mitunternehmer
- über die Bewirtschaftung mitentscheidet

oder

- in dem Betrieb in anderer Weise hauptberuflich tätig ist

und

- die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter rechtlich sichergestellt ist

aber

- besondere Fachkenntnisse oder Ausbildung des Erwerbers ist nicht erforderlich

BGH, 28.11.2014 – BLw 2/14;
BGH, 25.11.2016 – BLw 4/15

Erwerbsberechtigung auch durch eine Gesellschaft,

- die keine Landwirtschaft betreibt,
- bei „**Betriebsaufspaltung**“

wenn:

- **sachliche und personelle Verflechtung** zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft besteht,
- die **Überlassung der Grundstücke** an das landwirtschaftliche Unternehmen **sichergestellt** ist und
- die hinter den Unternehmen stehenden Personen den **einheitlichen Willen** haben, **Landwirtschaft zu betreiben**.

BGH, 26.11.2010 – BLw 14/09, (GmbH & Co KG als Besitzgesellschaft);
OLG Brandenburg, 20.06.2013 – 5 W (Lw) 5/12, (GmbH als Besitzgesellschaft)



VEREINIGTE HAGEL

Geiersberger ■ Glas & Partner mbB Rechtsanwälte

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

www.geiersberger.de