



**VEREINIGTE HAGEL**

**Geiersberger ■ Glas**

Rechtsanwälte Fachanwälte

Rostock ■ Schwerin

**Bezirksversammlung 2023**

# **Aktuelles zum Agrarstrukturgesetz Auswirkungen auf Ihren Landwirtschaftsbetrieb**

**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. Gesetzesinitiative
2. Genehmigungspflicht
3. Vorkaufsrecht
4. Landwirtseigenschaft
5. Agrargesellschaften
6. Gesellschafter
7. Share-Deal

# 1. Gesetzesinitiative

- **Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarkts**
  - Agrarstrukturgesetz - BbgASG
  - **Gesetzesentwurf** der Landesregierung
  - in der Fassung der Verbändeanhörung
  - vom 17.04.2023
- **schwarzer Text = aktuell gültiges GrdstVG**
- **roter Text = Entwurf BbgASG**

## 2. Genehmigungspflicht

Ist der Käufer ein Nichtlandwirt kann die **Genehmigung** eines Kaufvertrages **versagt** werden, wenn

- 1. die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder
- 2. 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
- 3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

## 2. Genehmigungspflicht

### Weiterer **Versagungsgrund**,

- wenn der Erwerb zu einer agrarstrukturell nachteiligen **Anhäufung** landwirtschaftlicher Flächen führt.
- Davon ist auszugehen, wenn durch den Erwerb die Summe der Eigentums- und Pachtflächen **2.600 ha** überschreitet.
- Flächen eines **Unternehmensverbundes** werden zusammengerechnet.
- Bei Betrieben, die mehr als 2.600 ha bewirtschaften, gilt diese Fläche als **Größenschwelle**.
- **Ausnahmen** vom Versagungsgrund bei gesteigertem betriebswirtschaftlich begründetem Erwerbsinteresse.

## 2. Genehmigungspflicht

Beim **groben Missverhältnis** zwischen Kaufpreis und Wert der Fläche,

- wird nicht mehr auf den Verkehrswert der Fläche,
- sondern auf den Ertragswert abgestellt.
- Von einem groben Missverhältnis ist auszugehen, wenn der landwirtschaftliche Ertragswert um 30 % überschritten wird.

## 2. Genehmigungspflicht

§ 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



### 3. Vorkaufsrecht

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.
- Das Siedlungsunternehmen und anschließend der aufstockungsbedürftige Landwirt steigen zu den **selben Konditionen** in den Kaufvertrag ein, wie zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart.
- gestufte Ausübung und **Umsetzung** des Vorkaufsrechtes
  1. Stufe: das Siedlungsunternehmen erwirbt die Flächen durch Ausübung ihres Vorkaufsrechtes,
  2. Stufe: Siedlungsunternehmen verkauft Flächen an aufstockungsbedürftigen Landwirten.

### Vorkaufsrecht

- auch, wenn der aufstockungsbedürftige Landwirt nur **grundsätzliches** Erwerbsinteresse hat
- bei Versagung aufgrund eines groben Missverhältnisses zwischen Preis und Ertragswert, kann das Vorkaufsrecht zum **Ertragswert** ausgeübt werden (mit Rücktrittsrecht des Verkäufers binnen eines Monats)
- das Vorkaufsrecht kann auch für **mehrere Landwirte** ausgeübt werden
- nicht in Geld schätzbare **Nebenleistungen** erlöschen

## 4. Landwirtschaft

### Landwirtseigenschaft

für den Versagungsgrund

„ungesunde Verteilung von Grund und Boden“  
beim Erwerb durch einen Nichtlandwirt:

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

## 4. Landwirtschaft

### Landwirtschaft:

- 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

## 4. Landwirtseigenschaft

**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.

### 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

BGH, 25.11.2016 – BLw 4/15, (GbR); BGH, 28.11.2014 – BLw 2/14, (GbR);  
BGH, 24.11.2006 – BLw 11/06, (e.G.); BGH, 26.04.2002, BLw 36/01, (GmbH)

### Agrargesellschaften

- können Landwirt iSd BbgASG sein,
- unabhängig, ob juristische Person oder Personengesellschaft,
- Landwirtschaft muss eigenverantwortlich betrieben werden,  
=> in der Leitung des Betriebes muss ein der Betriebsausrichtung  
entsprechendes Fachwissen vorhanden sein.

## 5. Agrargesellschaften

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**.
- **Wird im BbgASG übernommen.**

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)



## 6. Gesellschafter

**Gesellschafter**  
einer **juristischen Person**  
(e.G., GmbH, AG)

Beteiligung  
an der Gesellschaft

und

in der Gesellschaft  
hauptberuflich tätig

*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

## 6. Gesellschafter

### 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

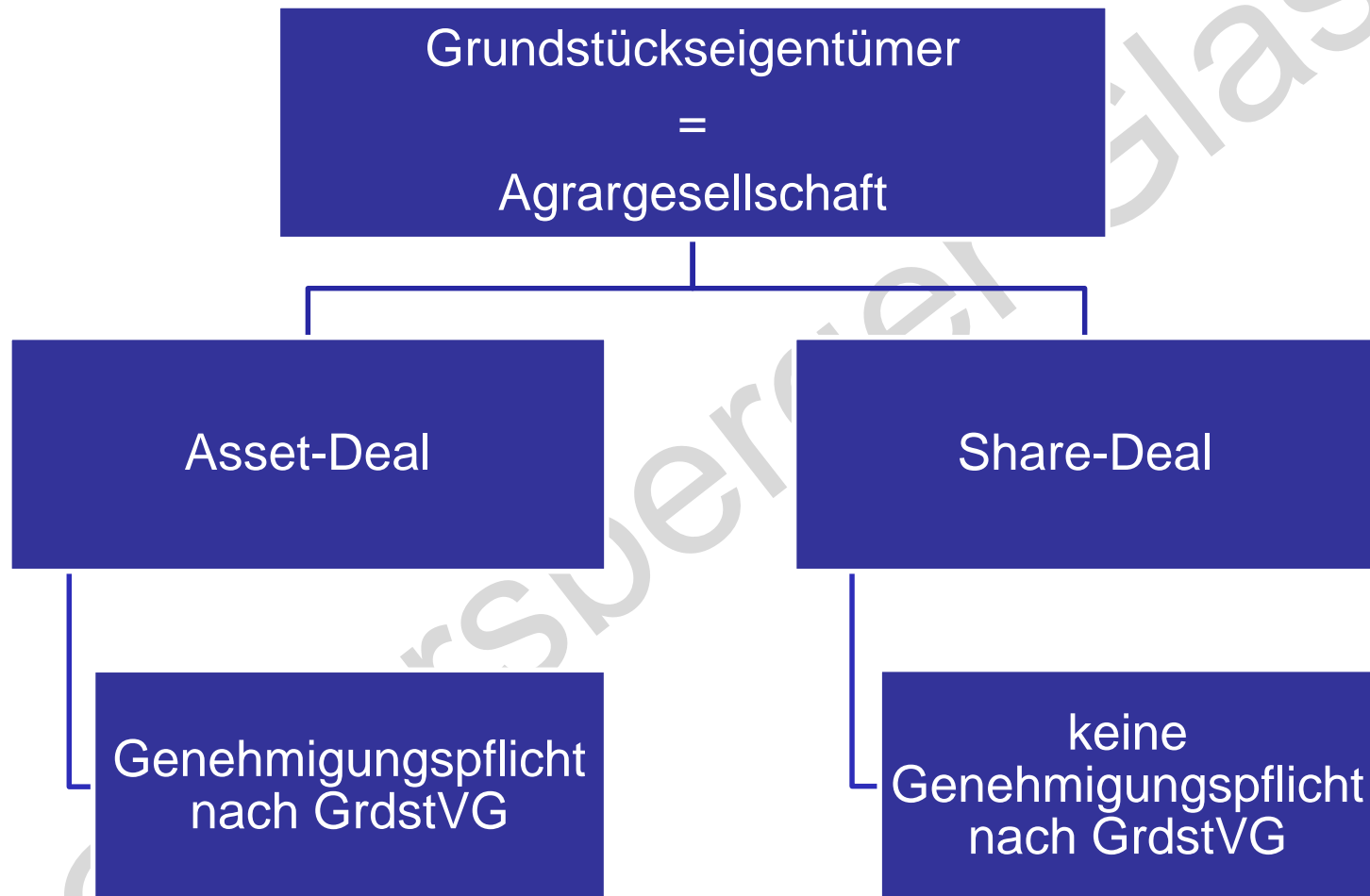
BGH, 28.11.2014 – BLw 2/14;  
BGH, 25.11.2016 – BLw 4/15

### **Gesellschafter einer landwirtschaftlichen Gesellschaft PersG und Juristische Person?**

- Gesellschafter ist **Mitunternehmer**
- maßgeblich an den Entscheidungen der Gesellschaft beteiligt
- Pflicht zur dauerhaften Überlassung der Flächen muss im Gesellschaftsvertrag vor dem Flächenerwerb festgelegt sein
- die Nutzungsüberlassung muss bei einer wertenden, wirtschaftlichen Betrachtung einer Bewirtschaftung von Eigentumsflächen gleichkommen

den Begriff „Mitunternehmer“ gibt es nur im Steuerrecht, dort gilt er nur für Personengesellschaften

## 7. Share-Deals



### Mittelbare Grundstücksübertragung

- **als mittelbare Grundstücksübertragung**
  - gilt jedes Rechtsgeschäft,
  - durch welches der Erwerber
  - mittelbar oder unmittelbar die Kontrolle
  - über den Eigentümer des Grundstücks
  - erhält oder verstärkt
- **Kontrolle erhält bzw. verstärkt derjenige**
  - dessen Stimmrechtsanteil 50 % erreicht, überschreitet oder verstärkt oder
  - der Kontrolle indirekt erhält  
z.B. Vetorechte oder  
Mehrheit in Aufsichtsgremien oder Geschäftsführung

- **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,
  - Übertagung an einen anderen Gesellschafter,
  - Erwerb eigener Anteile,
  - atypische stille (Unter-)Beteiligungen,
  - Ausnahme von e.G.-Anteilen,
  - Ausnahme von (börsennotierten) Aktiengesellschaften



### ■ **Rechtsfolgen**

- **Beanstandung**, wenn
  - ungesunde Verteilung von Grund und Boden (Anteilsverkauf durch einen Nichtlandwirt)
  - nachteilige Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen (2.600 ha Größenschwelle)
- **Ankaufsrecht** am Grundstück durch Siedlungsunternehmen
  - nach Abhilfemöglichkeit der Parteien,
  - zu einem von der Behörde festgesetzten Ankaufspreis,
  - Grundschulden sind aus dem Ankaufspreis abzulösen,
  - übersteigt der erforderliche Betrag zur Ablösung der Grundschuld den Ankaufspreis => erlischt die Grundschuld

- **Landpachtverträge**

- **Beanstandung**

- **bei unmittelbarem Abschluss eines Landpachtvertrages, wenn**

- ungesunde Verteilung von Grund und Boden
      - nachteilige Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen (2.600 ha Größenschwelle)
      - für die Nutzung unwirtschaftliche Aufteilung
      - unangemessener Pachtpreis zum erzielbaren Ertrag

- **Beanstandung**

- **bei mittelbarer Pachtflächenübertragung**

- gleiche Voraussetzungen und Rechtsfolgen, wie bei einer mittelbaren Grundstücksübertragung





**VEREINIGTE HAGEL**

Geiersberger ■ Glas & Partner mbB Rechtsanwälte

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**

[www.geiersberger.de](http://www.geiersberger.de)