

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
LITERATURVERZEICHNIS	26
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	34
1 GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ UND ZUGEHÖRIGES BUNDESRECHT	42
1.1 GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ	42
1.2 REICHSSIEDLUNGSGESETZ	56
1.3 EINIGUNGSVERTRAG	65
1.4 GESETZ ZUR ERGÄNZUNG DES REICHSSIEDLUNGSGESETZES	65
1.5 LANDPACHTVERKEHRSGESETZ	68
1.6 GESETZ ÜBER DAS GERICHTLICHE VERFAHREN IN LANDWIRTSCHAFTSSACHEN	71
1.7 GESETZ ÜBER DAS VERFAHREN IN FAMILIENSACHEN UND IN DEN ANGELEGENHEITEN DER FREIWILLIGEN GERICHTSBARKEIT - AUSZUG	82
1.8 HÖFEDRNUNG (HÖFEO) - HAMBURG, NIEDERSACHSEN, NORDRHEIN-WESTFALEN, SCHLESWIG-HOLSTEIN	100
1.9 VERFAHRENSORDNUNG FÜR HÖFESACHEN	107
1.10 GRUNDSTÜCKSVERKEHRSORDNUNG (GVO)	113
1.11 BUNDESBERGGESETZ	118
1.12 GESETZ ÜBER DIE ZWANGSVERSTEIGERUNG UND DIE ZWANGSVERWALTUNG - AUSZUG	120
1.13 VERWALTUNGSVERFAHRENSGESETZ (VwVfG) - AUSZUG	122
1.14 VERWALTUNGSVERFAHRENSGESETZE DER LÄNDER	140
2 LANDESRECHT ZUM GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ	142
2.1 BADEN - WÜRTTEMBERG	142
2.1.1 Agrarstrukturverbesserungsgesetz	142
2.1.2 Genehmigungsbehörden, Siedlungsbehörde und gemeinnütziges Siedlungsunternehmen	159
2.1.3 Berufsvertretung und Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	160
2.2 BAYERN	161
2.2.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	161
2.2.2 Zuständigkeiten und Freigrenzenregelung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG)	161
2.2.3 Bestimmung der Landwirtschaftsbehörde nach § 32 LwVfG	162
2.2.4 Berufsvertretung, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße bei Vorkaufsrechtsausübung	162
2.2.5 Siedlungsbehörde	163
2.2.6 Bayerisches Almgesetz	163
2.3 BERLIN	166
2.3.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	166
2.3.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	166
2.3.3 Zuständige Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde	166
2.3.4 Berufsvertretung, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße Vorkaufsrecht	167

Inhaltsverzeichnis

2.4 BRANDENBURG	168
2.4.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	168
2.4.2 Siedlungsbehörde, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße Vorkaufsrecht.....	168
2.4.3 Freigrenzenregelung nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	169
2.4.4 Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz.....	169
2.4.5 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretungen	170
2.5 BREMEN	171
2.5.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	171
2.5.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	171
2.5.3 Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde, übergeordnete Behörde und land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	171
2.5.4 Siedlungsunternehmen	171
2.6 HAMBURG	172
2.6.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	172
2.6.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	172
2.6.3 Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde und übergeordnete Behörde	172
2.6.4 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	172
2.6.5 Siedlungsunternehmen	173
2.6.6 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts.....	173
2.7 HESSEN	174
2.7.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	174
2.7.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	174
2.7.3 Zuständigkeiten nach dem GrdstVG	174
2.7.4 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	176
2.7.5 Mitwirkung des Berufsstandes.....	176
2.7.6 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts, Siedlungsunternehmen, Siedlungsbehörde.....	177
2.7.7 Hessische Landgüterordnung	180
2.8 MECKLENBURG - VORPOMMERN	186
2.8.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	186
2.8.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	186
2.8.3 Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde, Siedlungsunternehmen, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	186
2.8.4 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts.....	187
2.9 NIEDERSACHSEN	188
2.9.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	188
2.9.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	188
2.9.3 Zuständigkeiten nach dem GrdstVG	188
2.9.4 Berufsvertretung	189
2.9.5 Siedlungsbehörde, Siedlungsunternehmen	189
2.9.6 Mindestgröße bei der Ausübung des Vorkaufsrechts	191
2.10 NORDRHEIN – WESTFALEN	192
2.10.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	192
2.10.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	192
2.10.3 Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz	192
2.10.4 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	193
2.10.5 Siedlungsunternehmen	193
2.10.6 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	193

Inhaltsverzeichnis

2.11 RHEINLAND - PFAZ	194
2.11.1 Anwendung grundstücksgleicher Rechte, Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	194
2.11.2 Genehmigungsbehörden, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	194
2.11.3 Siedlungsbehörde und Siedlungsunternehmen.....	196
2.11.4 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts.....	198
2.11.5 Landesgesetz über die Höfeordnung (HO - RhPf)	198
2.11.6 Durchführung der Höfeordnung (DVO - HO - RhPf)	206
2.11.7 Die Höferolle	210
2.12 SAARLAND	212
2.12.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG, Genehmigungsbehörde	212
2.12.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße bei der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts, Siedlungsunternehmen und Siedlungsbehörden.....	213
2.12.3 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	214
2.13 SACHSEN	216
2.13.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	216
2.13.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	216
2.13.3 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	218
2.13.4 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	219
2.13.5 Siedlungsbehörde und Siedlungsunternehmen.....	219
2.14 SACHSEN - ANHALT	220
2.14.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	220
2.14.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	220
2.14.3 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretungen	220
2.14.4 Siedlungsunternehmen (§ 1 Abs.1 Satz 3 Reichssiedlungsgesetz)	221
2.14.5 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	222
2.15 SCHLESWIG - HOLSTEIN	223
2.15.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	223
2.15.2 Genehmigungsbehörden, Freigrenzenregelung nach § 2 Abs. 2 Nr. 3GrdstVG	223
2.15.3 Siedlungsbehörden, Siedlungsunternehmen	223
2.15.4 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	225
2.15.5 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	225
2.16 THÜRINGEN.....	226
2.16.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	226
2.16.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	226
2.16.3 Genehmigungsbehörden, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	226
2.16.4 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	227
2.16.5 Siedlungsbehördeund Siedlungsunternehmen	227
3 GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ - EINLEITUNG	229
3.1 SITUATION DER LANDWIRTSCHAFT IM JAHRE 2011	229
3.1.1 Herausforderungen, Ziele und Perspektiven für die Landwirtschaft im Agrarbericht 2011 der Bundesregierung	229
3.1.2 Ländliche Entwicklung gestalten	230
3.1.3 Anzahl und Größe der Betriebe, landwirtschaftlich genutzte Fläche	230
3.1.4 Hofnachfolgesituation	231
3.1.5 Flächenprivatisierungen in den neuen Bundesländern.....	231
3.1.6 Kaufwert von Agrarland im Bundesgebiet	232
3.1.7 Rechtsformen und Erwerbscharakter	234
3.1.8 Ökologischer Landbau und Anbau von Energie- und Industriepflanzen.....	237

Inhaltsverzeichnis

3.1.9	Entwicklung der Landwirtschaft (EU) in der Europäischen Union.....	237
3.1.10	Stärkung der ländlichen Räume	238
3.1.11	Arbeitskräfte in der Landwirtschaft	240
3.2	ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZES	240
3.2.1	Ziel und Zweck des Grundstückverkehrsgesetzes.....	242
3.2.2	Änderungen des GrdstVG	244
3.2.3	Übertragung der Gesetzeskompetenz für das GrdstVG auf die Bundesländer	245
3.2.4	Gründe für die Beibehaltung des GrdstVG.....	247
3.2.5	Kritik an der Anwendung des GrdstVG und deren Bewertung	248
3.2.6	Grundstückverkehrsstatistiken	251
3.2.6.1	Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (Statistik).....	251
3.2.6.2	Kaufwerte für Agrarland	252
3.2.6.3	Bestandsaufnahme zu Entwicklungen am landwirtschaftlichen Boden- und Pachtmarkt	253
3.2.7	Vereinbarkeit des GrdstVG mit Grundgesetz und EG-Vertrag	254
3.2.7.1	Verfassungsmäßigkeit des GrdstVG	254
3.2.7.2	Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zur Beschränkung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke	256
3.2.7.3	Folgerungen aus dem Eigentumsbezug für die Handhabung von § 9 GrdstVG.....	257
4	AUFBAU DES GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZES	258
4.1	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE (§ 1 GRDSTVG)	260
4.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	260
4.1.1.1	Der allgemeine Grundstücksbegriff	261
4.1.1.2	Der Grundstücksbegriff im Sinne des GrdstVG (§ 1 Abs. 1 GrdstVG)	262
4.1.1.3	Der Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks.....	263
4.1.1.4	Bebauete Grundstücke	264
4.1.1.5	Die Hofstelle	265
4.1.1.6	Wirtschaftswege	267
4.1.1.7	Zeitweise nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	267
4.1.1.8	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	268
4.1.1.9	Zweckbestimmungsänderung eines landwirtschaftlichen Grundstücks.....	270
4.1.1.10	Verlust der Eigenschaft eines landwirtschaftlichen Grundstücks	271
4.1.1.11	Der Begriff des forstwirtschaftlichen Grundstücks	274
4.1.1.12	Moor- und Ödlandflächen.....	275
4.1.2	Der Grundstücksbegriff im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes (RSG)	277
4.1.3	Teil eines Grundstücks (§ 1 Abs. 3 GrdstVG)	277
4.1.4	Begriff der Landwirtschaft	279
4.1.4.1	Begriff der Landwirtschaft außerhalb des GrdstVG	279
4.1.4.2	Begriff der Landwirtschaft im Sinne des GrdstVG	280
4.1.4.2.1	Bodenbewirtschaftung und Tierhaltung	281
4.1.4.2.2	Mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung:	282
4.1.4.2.3	Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft	283
4.1.4.2.4	Erwerbsgarten- und -obstbau	283
4.1.4.2.5	Weinbau	284
4.1.4.2.6	Pferdezucht	284
4.1.4.2.7	Pferdepensionshaltung	285
4.1.4.2.8	Imkerei.....	286
4.1.4.2.9	Sonderkulturen	286

4.1.5 Forstwirtschaft.....	287
4.1.5.1 Die Wald- oder Forstwirtschaft in Deutschland.....	288
4.1.5.2 Wald- und Forstwirtschaftsstatistik	289
4.1.5.3 Eigentumsarten von Wald.....	289
4.1.6 Fischerei in Binnengewässern	290
4.2 GENEHMIGUNGSBEDÜRFIGE VERÄUßERUNGEN (§ 2 GrdstVG)	291
4.2.1 Die Rechtsverhältnisse vor dem Genehmigungsverfahren	291
4.2.2 Die Rechtsverhältnisse während und nach dem Genehmigungsverfahren	293
4.2.3 Die Genehmigungsbedürftigkeit	293
4.2.3.1 Die rechtsgeschäftliche Veräußerung und der schuldrechtliche Vertrag.....	294
4.2.3.2 Die Eigentumsübertragung von Grundstücken	295
4.2.3.3 Genehmigungsbedürfnis des schuldrechtlichen Vertrages und der Auflassung	297
4.2.3.3.1 Vorlage des schuldrechtlichen Vertrages mit Auflassung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG)	298
4.2.3.3.2 Vorlage des schuldrechtlichen Vertrages ohne Auflassung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG)	298
4.2.3.3.3 Vorlage der Auflassung ohne schuldrechtlichen Vertrag	299
4.2.3.4 Vorlage eines Vertrags mit geheimen Nebenabreden.....	300
4.2.3.5 Vorlage privatrechtlicher Streitigkeiten; offensichtliche Nichtigkeit.....	301
4.2.3.6 Wechsel in der Person der Vertragsparteien nach Vorlage des Vertrags	302
4.2.4 Die veräußerungsgleichen Rechtsgeschäfte (§ 2 Abs. 2 GrdstVG)	303
4.2.4.1 Einräumung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück	303
4.2.4.1.1 Miteigentum.....	304
4.2.4.1.2 Einräumung eines Miteigentumsanteils	304
4.2.4.1.3 Veräußerung eines Miteigentumsanteils.....	304
4.2.4.1.4 Genehmigungspflicht bei Miteigentumsanteilen	304
4.2.4.1.5 Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	305
4.2.4.2 Veräußerung eines Erbanteils.....	306
4.2.4.2.1 Veräußerung eines Erbanteils auf Miterben und Nichtmiterben	306
4.2.4.2.2 Nacherbschaft	308
4.2.4.3 Nießbrauch an einem Grundstück.....	309
4.2.5 Zur Genehmigungsbedürftigkeit einzelner Arten von Rechtsgeschäften	311
4.2.5.1 Abholzungsverträge	311
4.2.5.2 Abtretungsvertrag	311
4.2.5.3 Ankaufsrecht	311
4.2.5.4 Ausstattungsvertrag	312
4.2.5.5 Belastung eines Grundstücks	312
4.2.5.6 Dingliches Vorkaufsrecht: Bestellung und Ausübung	312
4.2.5.7 Ehevertrag	313
4.2.5.8 Erbvertrag	313
4.2.5.9 Erbverzicht und Ausschlagung der Erbschaft	314
4.2.5.10 Erbauseinandersetzungsvertrag	314
4.2.5.11 Erbschaftskauf	315
4.2.5.12 Erbteilsübertragungsvertrag	316
4.2.5.13 Erbbaurecht	316
4.2.5.14 Geschäftsbesorgungsvertrag	317
4.2.5.15 Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts.....	317
4.2.5.16 Hofstellenveräußerung	317
4.2.5.17 Inventarveräußerung	318
4.2.5.18 Kaufvertrag (Grundstückskaufvertrag), Schwarzkauf	318

Inhaltsverzeichnis

4.2.5.19	Mäklervertrag	319
4.2.5.20	Option	319
4.2.5.21	Schenkungen, Vertrag zugunsten Dritter	319
4.2.5.22	Tauschverträge	320
4.2.5.23	Testament	320
4.2.5.24	Übergabebevertrag	321
4.2.5.25	Verfügungen von Todes wegen	322
4.2.5.26	Vermächtnisse (Grundstücksvermächtnisse)	322
4.2.5.27	Vertragsangebote	325
4.2.5.28	Vertragsaufhebung	325
4.2.5.29	Vertrag zur Ausbeutung von Bodenbestandteilen	326
4.2.5.30	Vormerkung	326
4.2.5.31	Vorvertrag	326
4.2.5.32	Wiederkaufsrecht	327
4.2.5.33	Gesamtrechtsnachfolge (Universalsukzession)	327
4.2.5.33.1	Universalsukzession, gesetzliche	327
4.2.5.33.2	Universalsukzession, durch Staatsakt und sonstiger genehmigungsfreier Eigentumsübergang	329
4.2.6	Der Vertragsentwurf (§ 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG)	330
4.2.6.1	Vorlage des Vertragsentwurfs	331
4.2.6.2	Behandlung von Vertragsentwürfen	332
4.2.6.3	Entscheidungen der Genehmigungsbehörde bei Vertragsentwürfen	334
4.2.7	Umgehungsgeschäfte	336
4.2.7.1	Erbleitsübertragungsvertrag kein unzulässiges Umgehungsgeschäft	337
4.2.8	Ermächtigungsgrundlagen für die Länder (§ 2 Abs. 3 GrdstVG)	338
4.2.8.1	Grundstücksgleiche Rechte und selbständige Fischereirechte	339
4.2.8.2	Freigrenzenregelungen der Länder aufgrund der Größe	341
4.2.8.2.1	Genehmigungsfreigrenzen als Einzelgrundstück	342
4.2.8.2.2	Genehmigungsfreigrenzen bei Veräußerung mehrerer Grundstücke	343
4.2.8.2.3	Auswirkung der Genehmigungsfreigrenzen bei Grundstücken im Rechtssinne	345
4.2.8.2.4	Veräußerung eines in genehmigungsfreie Teile geteilten Grundstücks	346
4.2.8.2.5	Anwendung der Freigrenzenregelung bei veräußerungsgleichen Rechtsgeschäften nach § 2 Abs. 2 GrdstVG	347
4.2.8.3	Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur	348
4.2.8.3.1	Schweizer Landwirte als Gefahr für die deutsche Agrarstruktur	349
4.2.8.3.2	Störungen in nicht grenznahen Gebieten	349
4.3	GENEHMIGUNGSSANTRAG (§ 3 GRDSTVG)	350
4.3.1	Der Antrag nach dem GrdstVG	350
4.3.1.1	Genehmigungsantrag und Antragsunterlagen	351
4.3.1.2	Teilung des Genehmigungsantrages und Teilgenehmigung	353
4.3.1.3	Antrag auf Erteilung eines Zeugnisses (§ 5 GrdstVG)	354
4.3.1.4	Genehmigungsantrag auf Feststellung des Genehmigungzwangs nach § 8 GrdstVG	355
4.3.1.5	Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag	356
4.3.1.6	Rücknahme des Genehmigungsantrages	357
4.3.1.7	Antragstellung bei sachlich unzuständiger Behörde	359

Inhaltsverzeichnis

4.3.2	Antragsberechtigte im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG	359
4.3.2.1	Die Vertragsparteien als Antragsberechtigte.....	360
4.3.2.2	Die Vertragsbegünstigten als Antragsberechtigte	361
4.3.2.4	Der Notar als Antragsberechtigter	362
4.3.2.5	Rechtsgeschäftlich Bevollmächtigte als Antragsberechtigte	363
4.3.2.6	Fehlen der Antragsberechtigung	365
4.3.2.7	Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis	365
4.3.3	Die landesrechtliche Zuständigkeit nach dem GrdstVG	366
4.3.3.1	Sachliche Zuständigkeit der Genehmigungsbehörden.....	366
4.3.3.2	Haftung der Genehmigungsbehörde	368
4.3.3.3	Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts (§ 3 Abs. 1 GrdstVG)	370
4.4	GENEHMIGUNGSFREIE RECHTSGESCHÄFTE (§ 4 GRDSTVG)	373
4.4.1	Übersicht über genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte.....	373
4.4.2	Rechtsgeschäfte des Bundes und der Länder (§ 4 Nr. 1 GrdstVG)	374
4.4.2.1	Genehmigungsfreiheit des Bundes	375
4.4.2.2	Organisation des Bundes	376
4.4.2.3	Organisation der Länder und Stadtstaaten	376
4.4.2.4	Die Genehmigungsfreiheit der Sondervermögen des Bundes.....	377
4.4.3	Rechtsgeschäfte der öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften (§ 4 Nr. 2 GrdstVG)	378
4.4.3.1	Die Religionsgesellschaften	378
4.4.3.2	Die Genehmigungsfreiheit bei Erwerb durch Religionsgesellschaften	382
4.4.4	Rechtsgeschäfte zur Durchführung behördlicher Verfahren (§ 4 Nr. 3 GrdstVG)	383
4.4.4.1	Flurbereinigungsverfahren.....	383
4.4.4.2	Siedlungsverfahren	384
4.4.4.3	Verfahren nach § 37 des Bundesvertriebenengesetzes.....	385
4.4.5	Grundstücksveräußerungen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 4 Nr. 4 GrdstVG).....	386
4.4.5.1	Der Bebauungsplan im Rahmen der Bauleitplanung	387
4.4.5.2	Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes	389
4.4.5.3	Das Verhältnis der Teilungsgenehmigungen nach BauGB zum GrdstVG	390
4.4.6	Veräußerung nach dem Bayerischen Almgesetz (§ 4 Nr. 5 GrdstVG).....	390
4.4.6.1	Das Genehmigungsverfahren bei rechtsgeschäftlicher Veräußerung nach dem Bayerischen Almgesetz	391
4.4.6.2	Genehmigungsverfahren nach dem AlmG	391
4.5	NEGATIVZEUGNIS (§ 5 GRDSTVG)	393
4.5.1	Sinn und Zweck des Negativzeugnisses	393
4.5.1.1	Notwendigkeit der Zeugniserteilung	393
4.5.1.2	Antragstellung und Fristen beim Negativzeugnis	394
4.5.1.3	Die Zeugniserteilung durch die Genehmigungsbehörde	394
4.5.1.4	Aufgaben des Grundbuchamtes	395
4.5.1.5	Zeugnisverweigerung durch die Genehmigungsbehörde	397

Inhaltsverzeichnis

4.6 ENTSCHEIDUNG - FRISTEN (§ 6 GRDSTVG)	398
4.6.1 Gang des Genehmigungsverfahrens	398
4.6.1.1 Eingang des Antrages	398
4.6.1.2 Prüfung der Vollständigkeit des Antrags	398
4.6.1.3 Weitere Vorprüfungen der Genehmigungsbehörde	399
4.6.1.4 Entscheidungsmöglichkeiten der Genehmigungsbehörde	400
4.6.1.5 Verfahren der Vorkaufsrechtsausübung	401
4.6.1.6 Mitwirkung anderer Behörden oder Verwaltungsträger	402
4.6.2 Die fristgerechte Bearbeitung und der Zwischenbescheid nach § 6 Abs. 1 GrdstVG	404
4.6.2.1 Einfache Bearbeitungsfrist und Eingang des Genehmigungsantrages	405
4.6.2.2 Die Verlängerungsfrist auf zwei Monate	405
4.6.2.3 Die Verlängerungsfrist auf drei Monate	405
4.6.2.4 Berechnung der Fristen	409
4.6.2.5 Fristbeginn bei Vertragsänderungen und Vertragsentwürfen	410
4.6.3 Die Erteilung der Zwischenbescheide	411
4.6.3.1 Vorsorglicher Zwischenbescheid	412
4.6.3.2 Weiterer Zwischenbescheid	412
4.6.3.3 Verspäteter Zwischenbescheid	413
4.6.3.4 Begründung des Zwischenbescheides	413
4.6.3.5 Zugang des Zwischenbescheides	415
4.6.4 Die Genehmigungsifiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG	417
4.6.5 Unanfechtbarkeitszeugnis nach § 6 Abs. 3 GrdstVG	418
4.7 PRÜFUNG DURCH GRUNDBUCHAMT – WIDERSPRUCH (§ 7 GRDSTVG)	420
4.7.1 Grundbucheintragung aufgrund eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts (§ 7 Abs. 1 GrdstVG)	420
4.7.2 Prüfungspflicht des Grundbuchamtes (§ 7 Abs. 1 GrdstVG)	420
4.7.3 Nachweis Unanfechtbarkeit der Genehmigung (§ 7 Abs. 1 GrdstVG)	421
4.7.4 Grundbucheintragung aufgrund eines genehmigungsfreien Rechtsgeschäfts und Maßnahmen des Grundbuchamtes	424
4.7.5 Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch (§ 7 Abs. 2 GrdstVG)	425
4.7.5.1 Ersuchen auf Eintragung des Widerspruchs	426
4.7.5.2 Berechtigungen des Grundbuchamtes	427
4.7.5.3 Eintragung des Widerspruchs und Zwangsversteigerung	427
4.7.5.4 Rechtsmittel gegen die Eintragung und die Ablehnung des Ersuchens	428
4.7.6 Löschung des Widerspruchs (§ 7 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG)	429
4.7.7 Fingierte Genehmigung bei einjähriger Grundbucheintragung (§ 7 Abs. 3 GrdstVG)	429
4.8 GENEHMIGUNGZWANG (§ 8 GRDSTVG)	431
4.8.1 Bedeutung der Vorschrift	432
4.8.2 Die Fallgestaltungen des Genehmigungzwangs	432
4.8.3 Beteiligung der Gemeinden und Gemeindeverbände (§ 8 Nr. 1 GrdstVG)	433
4.8.3.1 Beteiligung der Gemeinde oder des Gemeindeverbands	433
4.8.3.2 Gebiet der Gemeinde oder des Gemeindeverbands	434
4.8.3.3 Nachweis im Bauleitplan	435
4.8.3.4 Der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	436
4.8.3.5 Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach BauGB	437

Inhaltsverzeichnis

4.8.4 Verwandtengeschäfte (§ 8 Nr. 2 GrdstVG)	437
4.8.4.1 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes	438
4.8.4.1.1 Landwirtschaftlicher Nebenbetrieb	440
4.8.4.1.2 Gemischter Betrieb	441
4.8.4.1.3 Der Doppelbetrieb	442
4.8.4.2 Geschlossene Veräußerung oder Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes	443
4.8.4.3 Geschlossene Veräußerung oder Übertragung an den Ehegatten oder mehrere Verwandte	444
4.8.4.4 Nießbrauchsbestellung für Verwandte	445
4.8.4.5 Verwandteneigenschaft nach § 8 Nr. 2 GrdstVG (und § 4 Abs. 2 RSG)	445
4.8.4.6 Nichtanwendung des Genehmigungzwangs nach § 8 Nr. 2 GrdstVG bei der nordwestdeutschen Höfeordnung und dem Landesgesetz über die Höfeordnung Rheinland-Pfalz (§ 31 GrdstVG)	446
4.8.5 Veräußerung von gemischten Betrieben (§ 8 Nr. 3 GrdstVG)	449
4.8.6 Veräußerung zur Grenzverbesserung (§ 8 Nr. 4 GrdstVG)	450
4.8.7 Grundstückstausch (§ 8 Nr. 5 GrdstVG)	451
4.8.7.1 Tausch zur Verbesserung der Landwirtschaftung	452
4.8.7.2 Tausch aus volkswirtschaftlich gerechtfertigten Gründen	452
4.8.7.3 Geldausgleich bei Tauschgeschäften	453
4.8.8 Veräußerung zur Abwendung von Zwangsmäßignahmen (§ 8 Nr. 6 GrdstVG)	454
4.8.8.1 Veräußerung zur Vermeidung einer Enteignung	454
4.8.8.2 Veräußerung zur Vermeidung bergrechtlicher Grundabtretung	456
4.8.8.3 Erwerb aufgrund gesetzlicher Verpflichtung	457
4.8.9 Genehmigungzwang bei Ersatzlandbeschaffung (§ 8 Nr. 7 GrdstVG)	457
4.8.9.1 Ersatzland zur Existenzsicherung (§ 8 Nr. 7 a, 1. Alt. GrdstVG)	458
4.8.9.2 Aufrechterhaltung eines persönlich bewirtschafteten Betriebes (§ 8 Nr. 7 a, 2. Alt. GrdstVG)	459
4.8.9.3 Ersatzland zur Erfüllung wesensgemäß obliegender Aufgaben (§ 8 Nr. 7 b GrdstVG)	460
4.8.9.4 Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an Landwirte	461
4.9 DIE VERSAGUNGSGRÜNDE (§ 9 GrdstVG)	463
4.9.1 Einführung in die Versagungsgründe des § 9 GrdstVG	464
4.9.1.1 Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden	464
4.9.1.2 Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken oder einer Mehrheit von Grundstücken	465
4.9.1.3 Versagungsgrund des groben Missverhältnisses zwischen Wert des Grundstücks und Gegenwert	466
4.10 DIE UNGESUNDE VERTEILUNG VON GRUND UND BODEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	466
4.10.1 Verfassungsmäßigkeit der ungesunden Bodenverteilung	467
4.10.2 Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne des GrdstVG	469
4.10.3 Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe	470
4.10.3.1 Die ungesunde Bodenverteilung und das Konkurrenzverhältnis der Erwerber landwirtschaftlicher Grundstücke	472
4.10.3.2 Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nach § 9 Abs. 2 GrdstVG	473
4.10.3.3 Der Landwirt – Definition	475
4.10.3.4 Der Forstwirt	476
4.10.3.5 Haupterwerbslandwirt und landwirtschaftlicher Familienbetrieb - Begriff	478

Inhaltsverzeichnis

4.10.3.6	Der Haupterwerbslandwirt als Erwerber	479
4.10.3.6.1	Ungesunde Anhäufung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Hand eines Landwirts	480
4.10.3.6.2	Erwerb durch Landwirt bei großer Entfernung zwischen Hauptbetriebsstelle und erworbenem Grundstück	481
4.10.3.6.3	Auswärtiger Landwirt erwirbt ein Grundstück	484
4.10.3.6.4	Erwerbender Landwirt ist nicht erwerbsgeeignet	485
4.10.3.6.5	In der Person des Haupterwerbslandwirts liegende ungesunde Bodenverteilung	486
4.10.3.7	Der Nichtlandwirt – Begriff und Erwerb	487
4.10.3.8	Der Nebenerwerbslandwirt - Begriff	490
4.10.3.8.1	Der leistungsfähige Nebenerwerbsbetrieb	492
4.10.3.8.2	Der nicht leistungsfähige Nebenerwerbslandwirt	497
4.10.3.8.3	Nebenerwerbslandwirte mit Spezialkultur	499
4.10.3.9	Grundstückserwerb durch einen Nichtlandwirt oder nicht leistungsfähigen Nebenerwerbswirt, der sich zum leistungsfähigen Betrieb entwickeln will	499
4.10.3.9.1	Beispiele auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Betrieb	503
4.10.3.9.2	Negativbeispiele auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Betrieb	504
4.10.3.10	Die Nutzungsart des zu erwerbenden Grundstücks	506
4.10.3.11	Erwerb forstwirtschaftlicher Grundstücke und ungesunde Bodenverteilung	507
4.10.3.12	Die ungesunde Bodenverteilung aus dem Blickwinkel des Rechtsgeschäfts	508
4.10.3.13	Der leistungsfähige Landwirt als Kaufinteressierter und Aufstockungsbedürftiger	508
4.10.3.13.1	Personengruppe der kaufinteressierten Landwirte	510
4.10.3.13.2	Beachtlichkeit der kaufinteressierten Landwirte	511
4.10.3.13.3	Das Erwerbsinteresse der kaufinteressierten Landwirte	513
4.10.3.13.4	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe	514
4.10.3.13.5	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe aufgrund eines Missverhältnisses zwischen Eigenland- und Pachtanteil	515
4.10.3.13.6	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe aufgrund der Lage der verkauften Grundstücke	518
4.10.3.13.7	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe aufgrund besonderer Maßnahmen	519
4.10.3.13.8	Ausschluss des dringenden Aufstockungsinteresses leistungsfähiger Betriebe	520
4.10.3.13.9	Zurückhaltung mit Kaufinteresse der aufstockungsbedürftigen Landwirten	521
4.10.3.13.10	Erwerbswilligkeit und Erwerbsfähigkeit des kaufinteressierten Landwirts	522
4.10.3.13.11	Bereitschaft zur Entrichtung des sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Kaufpreises	524
4.10.3.14	Behinderung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft	527
4.10.3.15	Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen als Erwerber und Kaufinteressent	527
4.10.3.16	Gleichstellung mit leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben	530
4.10.3.17	Der Gartenbaubetrieb und Landwirtschaft	530
4.10.3.18	Die Pferdezucht, die Pferdehaltung und die Pensionspferdehaltung	531
4.10.3.19	Flächenkauf durch Gesellschafter eines landwirtschaftlichen Betriebes	532

Inhaltsverzeichnis

4.10.3.20 Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch juristische Personen	533
4.10.3.20.1 Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Personengesellschaften	534
4.10.3.20.2 Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	534
4.10.3.20.3 Kommanditgesellschaft (KG)	536
4.10.3.20.4 Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Kapitalgesellschaften	537
4.10.3.20.5 Erwerb durch eine Besitzgesellschaft	539
4.10.3.21 Bodenfondsmodelle	540
4.10.3.22 Gewerbliche Landwirtschaft	541
4.10.3.23 Erwerb durch außerlandwirtschaftliche Gesellschaften	541
4.10.3.24 Die Forstverwaltung als kaufinteressierter Forstwirt und Erwerber	542
4.10.3.25 Die Gemeinde oder ein Gemeindeverband erwirbt	543
4.10.3.26 Die Teilnehmergemeinschaft im Flurbereinigungsverfahren	545
4.10.3.27 Rechtsgeschäfte der Ausländer und Aussiedler	547
4.10.3.28 Die ungesunde Bodenverteilung bei Erbauseinandersetzungen	547
4.10.3.29 Die ungesunde Bodenverteilung bei der Fischerei in Binnengewässern	547
4.10.4 Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur aufgrund herausragender öffentlicher Bedeutung	548
4.10.4.1 Erwerb durch Naturschutzverbände	550
4.10.4.2 Die ungesunde Bodenverteilung und Umweltschutzaspekte und Gewässerschutz	553
4.10.5 Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur des ländlichen Raumes	555
4.10.6 Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur aus der Erwähnung im Agrarpolitischen Bericht 2011	557
4.10.7 Genehmigungserteilung aufgrund § 9 Abs. 5 GrdstVG	558
4.10.8 Die ungesunde Bodenverteilung aus Sicht der neuen Bundesländer	561
4.11 UNWIRTSCHAFTLICHE VERKLEINERUNG ODER AUFTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG).	564
4.11.1 Begriff der unwirtschaftlichen Verkleinerung und Aufteilung	566
4.11.2 Die unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung aus der Sicht des Veräußerers und des Erwerbers	568
4.11.3 Unwirtschaftliche Aufteilung oder Verkleinerung eines einzelnen Grundstücks	570
4.11.3.1 Aufteilung oder Verkleinerung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG)	571
4.11.3.2 Teilungswermessung landwirtschaftlicher Grundstücke	573
4.11.3.3 Teilung forstwirtschaftlicher Grundstücke (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG)	574
4.11.3.4 Verkleinerung und Aufteilung von im Flurbereinigungsverfahren zugeteilten Grundstücken (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG)	575
4.11.4 Unwirtschaftliche Aufteilung und Verkleinerung mehrerer zusammengehöriger Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2. Alternative)	577
4.11.5 Unwirtschaftliche Aufteilung und Verkleinerung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben	578
4.11.5.1 Unwirtschaftliche Verkleinerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes	579
4.11.5.1.1 Verkleinerung durch Abtrennung des Altenteiler- oder Landarbeiterhauses	580
4.11.5.1.2 Verkleinerung durch Grundstücksvorbehalt beim Übergabevertrag ..	583
4.11.5.1.3 Verkleinerung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Abveräußerung von forstwirtschaftlichen Flächen	585
4.11.5.1.4 Verkleinerung eines mit öffentlichen Mitteln geförderten landwirtschaftlichen Betriebes (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG)	586

Inhaltsverzeichnis

4.11.5.2	Die Aufteilung des Ehegattenhofs und von Betrieben in Gesamthandseigentum einer Erbengemeinschaft.....	586
4.11.5.3	Ausklammerung eines Miteigentumsanteils.....	587
4.11.5.4	Verlust der Lebensfähigkeit eines selbständigen landwirtschaftlichen Betriebes (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG).....	587
4.11.5.5	Die Aufteilung eines nicht schutzwerten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes.....	590
4.11.6	Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung bei Erbauseinandersetzungen und im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge	592
4.11.6.1	Die Teilung landwirtschaftlicher Grundstücke und Erbauseinandersetzung.....	593
4.11.6.2	Die Betriebsaufteilung und Erbauseinandersetzung	594
4.11.7	Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung bei der Einräumung eines Miteigentumsanteils	594
4.11.8	Umwandlung von ideellem Miteigentum in reales Alleineigentum	597
4.11.9	Zeitablauf von Genehmigungen nach dem GrdstVG bei unwirtschaftlicher Verkleinerung oder Aufteilung	598
4.11.10	Maßnahmen zur Abwendung der unwirtschaftlichen Verkleinerung und Aufteilung von Grundstücken	598
4.12	GROBES MISSVERHÄLTNIS ZWISCHEN GEGENWERT UND WERT EINES GRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG).....	600
4.12.1	Verfassungsmäßigkeit und Unanwendbarkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG aufgrund europarechtlicher Rechtsnormen	600
4.12.2	Der Grundstückswert im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG	602
4.12.2.1	Ermittlung des Grundstückswerts	603
4.12.2.2	Berücksichtigung außenlandwirtschaftlicher Faktoren bei der Wertbildung	604
4.12.2.3	Der Gegenwert im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG	605
4.12.3	Das grobe Missverhältnis des Gegenwerts zum Wert des Grundstücks.....	606
4.12.4	Überhöhter Kaufpreis kein selbständiger Versagungsgrund	608
4.12.5	Überhöhter Kaufpreis bei fehlenden nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur	610
4.12.6	Ein Landwirt erwirbt zum überhöhten Preis	610
4.12.7	Nichtlandwirte erwerben zum überhöhten Preis	612
4.12.8	Grobes Missverhältnis bei Hofübergabeverträgen	613
4.12.9	Ausschluss des Versagungsgrundes des überhöhten Kaufpreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG i.V. mit § 9 Abs. 4 GrdstVG)	614
4.13	BERÜCKSICHTIGUNG ALLGEMEINER VOLKSWIRTSCHAFTLICHER BELANGE (§ 9 Abs. 6 GrdstVG)	617
4.13.1	Die allgemeinen volkswirtschaftliche Belange	618
4.13.2	Windenergieanlagen und allgemeine volkswirtschaftliche Belange	620
4.13.3	Rechtsgeschäftliche Veräußerungen und allgemeine volkswirtschaftliche Belange	621
4.14	HÄRTEKLAUSEL (§ 9 Abs. 7 GrdstVG)	622
4.14.1	Unzumutbare Härte bei ungesunder Bodenverteilung	622
4.14.2	Unzumutbare Härte bei unwirtschaftlicher Aufteilung oder Verkleinerung	623
4.14.3	Unzumutbare Härte bei überhöhtem Kaufpreis	623
4.14.4	Unzumutbare Härte in den Verhältnissen des Veräußerers	623
4.14.5	Unzumutbare Härte bei Sanierungsverkäufen landwirtschaftlicher Betriebe	625

Inhaltsverzeichnis

4.15 NEBENBESTIMMUNGEN DES GRDSTVG (AUFLAGEN, BEDINGUNGEN, BEFRISTUNGEN)	627
4.15.1 Unterschied von Auflage, Bedingung und Befristung	628
4.15.2 Zulässigkeit, Wirkung und Auswahl der Auflage und Bedingung.....	629
4.16 AUFLAGEN (§ 10 GRDSTVG)	632
4.16.1 Die Auflage im Sinne des GrdstVG.....	632
4.16.2 Verpachtungsaufgabe (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	634
4.16.2.1 Anwendung der Verpachtungsaufgabe	635
4.16.2.2 Inhalt der Verpachtungsaufgabe	637
4.16.3 Veräußerungsaufgabe (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG).....	638
4.16.3.1 Tatbestandsmerkmale der Veräußerungsaufgabe.....	639
4.16.3.2 Anwendungsfälle der Veräußerungsaufgabe	641
4.16.3.2.1 Rechtsgeschäfte der Gemeinden.....	642
4.16.3.2.2 Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke für gewerbliche Zwecke	642
4.16.3.2.3 Veräußerungsaufgabe bei Erbteilungsverträgen	643
4.16.3.2.4 Sonstiges zu den Veräußerungsauflagen	643
4.16.3.3 Aufhebung der Veräußerungsaufgabe	644
4.16.3.4 Genehmigungsverfahren bei Erfüllung der Veräußerungsaufgabe.....	644
4.16.4 Koppelung mehrerer Auflagen oder Bedingungen	644
4.16.5 Landabgabe an anderer Stelle (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG)	645
4.16.6 Waldbewirtschaftungsaufgabe (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 GrdstVG).....	647
4.16.6.1 Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung	647
4.16.6.2 Anordnung von Maßnahmen durch die Genehmigungsbehörde.....	648
4.16.6.3 Anordnung der Waldbewirtschaftungsaufgabe	649
4.16.6.4 Teilung forstwirtschaftlicher Grundstücke	649
4.16.7 Rücktrittsrecht der betroffenen Vertragspartei (§ 10 Abs. 2 GrdstVG).....	649
4.16.7.1 Das Rücktrittsrecht der von einer Auflage betroffenen Partei (§ 10 Abs. 2 GrdstVG)	650
4.16.8 Auf die Auflage nach § 10 Abs. 1 GrdstVG bezugnehmende Vorschriften des GrdstVG	652
4.17 BEDINGUNGEN (§ 11 GRDSTVG)	653
4.17.1 Begriff der Bedingung im Sinne des GrdstVG	653
4.17.2 Die Vertragsänderungsbedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	654
4.17.2.1 Zulässige Vertragsänderungsbedingungen	655
4.17.2.2 Unzulässige Vertragsänderungsbedingungen	656
4.17.3 Verpachtungsbedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	657
4.17.4 Landabgabebedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG)	658
4.17.5 Anordnung der Bedingung durch die Genehmigungsbehörde	659
4.17.6 Die Wirkung der Genehmigung mit Bedingung	659
4.17.7 Bescheinigung über den Eintritt der Bedingung	661
4.17.8 Vereitung des Erfolgs der bereits eingetretenen Bedingung	662
4.17.9 Auf die Bedingung nach § 11 Abs. 1 GrdstVG bezugnehmende Vorschriften des GrdstVG	662

Inhaltsverzeichnis

4.18 DAS SIEDLUNGSRECHTLICHE VORKAUFRECHT NACH DEM RSG (§ 12 GrdstVG)	664
4.18.1 Verfahren zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 12 GrdstVG).....	664
4.18.1.1 Schematische Darstellung des Verfahrensablaufs nach § 12 GrdstVG	665
4.18.2 Aufgaben der Genehmigungsbehörde bei einer möglichen Vorkaufsrechtsausübung	667
4.18.2.1 Prüfung des Versagungsgrundes gemäß § 9 Abs. 1 GrdstVG durch die Genehmigungsbehörde.....	667
4.18.2.2 Vorlage des Kaufvertrages an die Siedlungsbehörde	668
4.18.2.3 Erteilung eines Zwischenbescheides gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG	669
4.18.2.4 Vorkaufsrechtsverfahren zwischen Genehmigungsbehörde und Siedlungsunternehmen	670
4.18.2.5 Mitteilung der Erklärung des Siedlungsunternehmens an den Vorkaufsverpflichteten	671
4.18.3 Die Siedlungsbehörden und ihre Aufgaben.....	671
4.18.4 Die Siedlungsunternehmen und ihre Aufgaben.....	673
5 FORMEN DER ÜBERTRAGUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES.....	676
5.1 DIE GLEITENDE HOFÜBERGABE.....	677
5.2 TESTAMENT	677
5.3 ERBVERTRAG	679
5.4 SCHENKUNG UNTER LEBENDEN	681
5.5 HOFÜBERGABEVERTRAG	681
6 DAS LANDWIRTSCHAFTLICHE ERBRECHT IN DEUTSCHLAND - VERERBUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES	684
6.1 PRINZIPIEN DES ALLGEMEINEN BGB-ERBRECHTS.....	685
6.2 DIE ERBFOLGE NACH DEM ALLGEMEINEN BGB - ERBRECHT.....	685
6.3 LANDGUTERBRECHT NACH BGB (§ 2049 BGB)	688
6.4 AUSEINANDERSETZUNG DER ERBENGEMEINSCHAFT	689
6.5 DAS ANERBENRECHT	690
6.5.1 Nordwestdeutsche Höfeordnung	692
6.5.1.1 Wer unterliegt der Höfeordnung?	693
6.5.1.2 Was beinhaltet die Höfeordnung?	693
6.5.1.3 Die Ermittlung des Hoferben	694
6.5.1.4 Intestathoferbenordnung	695
6.5.1.5 Freie Bestimmung des Hoferben durch den Erblasser	696
6.5.1.6 Der Ehegattenhof	697
6.5.1.7 Abfindung und Nachabfindung der weichenden Erben (§§ 12, 13 HöfeO)	697
6.5.1.8 Stellung des überlebenden Ehegatten (§ 14 HöfeO)	698
6.5.2 Anerbengesetzgebung in den Ländern	698

7 LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES ZUWEISUNGSVERFAHREN	699
7.1 DIE VERFASSUNGSMÄßIGKEIT DES ZUWEISUNGSVERFAHRENS	701
7.1.1 Das Zuweisungsverfahren und die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Erbrechts	701
7.1.2 Das Zuweisungsverfahren und der allgemeine Gleichheitsgrundsatz	703
7.2 VORAUSSETZUNGEN DES GERICHTLICHEN ZUWEISUNGSVERFAHRENS	704
7.2.1 Erbengemeinschaftliche landwirtschaftliche Betriebe – Zuweisung an Miterben (§ 13 GrdstVG)	706
7.2.1.1 Der landwirtschaftliche Betrieb im Zuweisungsverfahren	706
7.2.1.2 Keine Anwendung auf Reichsheimstätten (§ 13 Abs. 3 Satz 2 GrdstVG)	708
7.2.1.3 Die Erbengemeinschaft im Zuweisungsverfahren	710
7.2.1.3.1 Die Erbengemeinschaft im Zuweisungsverfahren	710
7.2.1.3.2 Verfügungen über den Miterbenanteil	710
7.2.1.3.3 Vorkaufsrecht der Miterben	710
7.2.1.3.4 Verwaltung des Nachlasses und Verfügung über Nachlassgegenstände	711
7.2.1.3.5 Der Anspruch auf Auseinandersetzung	711
7.2.1.3.6 Durchführung der Auseinandersetzung	712
7.2.1.4 Zuweisungsverfahren nur bei einer durch gesetzliche Erbfolge entstandenen Erbengemeinschaft	714
7.2.1.5 Übertragung, Abtretung und Veräußerung eines Erbanteils	716
7.2.1.6 Gemeinschaftliches Vermögen einer Erbengemeinschaft (§ 13 Abs. 3 GrdstVG)	716
7.2.1.7 Geteilte Zuweisung an mehrere Miterben	717
7.2.1.8 Teilungsanordnungen des Erblassers (§ 2048 BGB)	719
7.2.1.9 Anordnung des Übernahmerechts durch den Erblasser (§ 2049 BGB)	719
7.2.1.10 Gegenstand und Umfang der Zuweisung	720
7.2.1.11 Herausnahme von Grundstücken aus der Zuweisung (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG)	721
7.2.1.12 Zubehör und sonstige Bestandteile des Betriebes (§ 13 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG)	722
7.2.1.12.1 Die Zubehörstücke	723
7.2.1.12.2 Die Miteigentumsanteile	724
7.2.1.12.3 Die Kapital- und Geschäftsanteile	725
7.2.1.12.4 Dingliche Nutzungsrechte	726
7.2.1.12.5 Ähnliche Rechte	727
7.2.2 Zuweisungsvoraussetzungen eines landwirtschaftlichen Betriebes (§ 14 GrdstVG)	728
7.2.2.1 Zuweisungsvoraussetzungen im Einzelnen	728
7.2.2.2 Vorhandensein einer geeigneten Hofstelle	729
7.2.2.3 Das Fehlen der Hofstelle	731
7.2.2.4 Betriebsverträge und Unterhaltsbedürfnisse	732
7.2.2.4.1 Die Erträge des Betriebes	732
7.2.2.4.2 Ausreichender Unterhalt einer bäuerlichen Familie	734
7.2.2.5 Fehlende Einigung der Miterben über die Auseinandersetzung	736
7.2.2.6 Unmöglichiger Vollzug der vereinbarten Auseinandersetzung	736
7.2.2.7 Ausschluss der Auseinandersetzung	737
7.2.2.8 Ausschluss bei Ernennung eines Testamentsvollstreckers	737
7.2.2.9 Aufschub der Auseinandersetzung	738

Inhaltsverzeichnis

7.2.3	Voraussetzungen für den Betriebserwerb durch den Miterben (§ 15 GrdstVG).....	739
7.2.3.1	Persönliche Voraussetzungen des Zuweisungserwerbers	739
7.2.3.2	Der Wille des Erblassers	739
7.2.3.3	Die Auswahl des Erwerbers	742
7.2.3.4	Bereitschaft zur Übernahme und Eignung zur Bewirtschaftung	743
7.2.3.5	Beispiele zur Wirtschaftseignung bestimmter Personengruppen.....	745
7.2.3.6	Nichtabkömmlinge oder Nichtehegatte als Erwerber	746
7.2.3.7	Zuweisung von Teilen des Betriebes	747
7.3	DIE ABFINDUNG UND NACHABFINDUNG DER WEICHENDEN ERBEN (§§ 16 UND 17 GRDSTVG)	748
7.3.1	Die Abfindung der weichenden Erben (§ 16 GrdstVG).....	748
7.3.1.1	Konflikt zwischen Zuweisungserwerber und Miterben	749
7.3.1.2	Die Abfindung in Geld	749
7.3.1.3	Der Ertragswert im Zuweisungsverfahren.....	750
7.3.1.3.1	Die Ertragswertermittlung für die Zuweisung	752
7.3.1.3.2	Methoden der Ertragswertermittlung	754
7.3.1.3.3	Ermittlung des Ertragswertes bei Pachtflächen	756
7.3.1.3.4	Ertragswert bei Spezialbetrieben und Spezialkulturflächen	756
7.3.1.3.5	Ertragswert bei Weinbaubetrieben und Weinbauflächen	757
7.3.1.3.6	Ertragswert bei Obstbaubetrieben, Obstbauflächen und Gartenbau	757
7.3.1.3.7	Ertragswertermittlung bei Forstflächen und Ödland.....	758
7.3.1.3.8	Ertragswert bei einem Nebenbetrieb.....	758
7.3.1.3.9	Ertragswert bei Bauland, Rechten und Nutzungen.....	758
7.3.1.4	Festsetzung des Abfindungsanspruchs durch das Gericht und Vollstreckbarkeit	759
7.3.1.5	Berichtigung der Nachlassverbindlichkeiten (§ 16 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG)....	760
7.3.1.6	Dinglich gesicherte Nachlassverbindlichkeiten	762
7.3.1.7	Anrechnung von Vorausempfängen	763
7.3.1.8	Anrechnung von Leistungen eines Abkömmlings gegenüber dem Erblasser	764
7.3.1.9	Die Berechnung des Geldanspruchs	765
7.3.1.10	Die Stundung des Geldanspruchs der Miterben (§ 16 Abs. 3 GrdstVG)	767
7.3.1.11	Verzinsung und Sicherheitsleistung	768
7.3.1.12	Änderung der Entscheidung über die Stundung durch das Gericht	770
7.3.1.13	Abfindung in Grundstücken (§ 16 Abs. 4 GrdstVG)	770
7.3.1.13.1	Der Antrag auf Abfindung in Grundstücken.....	770
7.3.1.13.2	Deckung des Landbedarfs des Miterben	771
7.3.1.13.3	Abtrennung vom Betrieb	772
7.3.1.13.4	Festsetzung der Abfindung in Grundstücken durch das Gericht	773
7.3.1.13.5	Genehmigungsfreiheit bei der Abfindung in Grundstücken.....	774
7.3.1.14	Abfindung in beschränkten dinglichen Rechten (§ 16 Abs. 5 GrdstVG)	774
7.3.1.14.1	Beschränkte dingliche Rechte	775
7.3.1.14.2	Unangemessene Beschwernis für den Erwerber	776
7.3.2	Der Ausgleichsanspruch der Miterben (§ 17 GrdstVG)	777
7.3.2.1	Die Ausgleichspflicht nach § 17 GrdstVG	777
7.3.2.1.1	Das Verlangen der Miterben	778
7.3.2.1.2	Antragsberechtigter und Antragsgegner	778
7.3.2.1.3	Ausgleichsberechtigte und Ausgleichsverpflichtete	779
7.3.2.1.4	Auskunftsanspruch der Miterben	780
7.3.2.1.5	Der Zuweisungsgegenstand	781
7.3.2.1.6	Erhebliche Gewinne des Zuweisungserwerbers	782
7.3.2.1.7	Ausgleichspflicht bei Gewinnerzielung durch Veräußerung	784

Inhaltsverzeichnis

7.3.2.1.8	Ausgleichungspflicht bei Gewinnerzielung auf andere Weise	785
7.3.2.1.9	Fünfzehnjahresfrist bei der Ausgleichung	786
7.3.2.1.10	Ausgleichung, soweit es der Billigkeit entspricht	786
7.3.2.1.11	Ausschluss und Modifizierung des Ausgleichungsanspruchs	788
7.3.2.1.12	Berechnung des Ausgleichsbetrages	789
7.3.2.2	Entstehung, Fälligkeit, Vererblichkeit und Übertragbarkeit des Ausgleichungsanspruchs	791
7.3.2.3	Geltendmachung des Ausgleichsanspruchs und Entscheidung des Gerichts	791
7.3.2.4	Vorwegnahme des Vorteilsausgleichsanspruchs nach § 17 GrdstVG	792
7.3.2.5	Sicherung der Ausgleichsansprüche	792
7.4	DAS ZUWEISUNGSVERFAHREN VOR DEM INKRAFTTREten DES GRDSTVG IN DEN ALTEN UND NEUEN BUNDES LÄNDERN	794
7.4.1	Das Zuweisungsverfahren vor dem Inkrafttreten des GrdstVG in den alten Bundesländern	794
7.4.2	Das Zuweisungsverfahren vor dem Inkrafttreten des GrdstVG in den neuen Bundesländern	795
7.5	DAS ZUWEISUNGSVERFAHREN VOR DEM LANDWIRTSCHAFTSGERICHT	797
7.5.1	Der Antrag auf Zuweisung	797
7.5.2	Bezeichnung der zugewiesenen Gegenstände in Verfahren der gerichtlichen Zuweisung eines Betriebes (§ 32 a LwVG)	798
7.5.3	Zuständigkeit und Ermittlungen des Landwirtschaftsgerichts	798
7.5.4	Die Zulässigkeit des Zuweisungsverfahrens	801
7.5.5	Einstweilige Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts	801
7.5.6	Vergleich durch das Landwirtschaftsgericht	802
7.5.7	Ermessen des Landwirtschaftsgerichts	802
7.5.8	Die Zuweisungsentscheidung	803
7.5.8.1	Inhalt des Zuweisungsbeschlusses	804
7.5.8.2	Zustellung des Zuweisungsbeschlusses	807
7.5.8.3	Die Wirksamkeit der Entscheidung	808
7.5.9	Rechtliche Wirkung der Zuweisung	809
7.5.10	Rechtsmittel im Zuweisungsverfahren	810
7.6	VERHÄLTNIS DES LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN ZUWEISUNGSVERFAHREN ZUM TEILUNGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN (§ 185 ZVG)	812
8	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG	814
8.1	DIE ANWENDUNG DES VERWALTUNGSVERFAHRENGESETZES IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN	814
8.1.1	Handeln durch geeignete Amtsträger	815
8.1.1.1	Im Genehmigungsverfahren ausgeschlossene Bedienstete (§ 20 VwVfG)	816
8.1.1.2	Die Besorgnis der Befangenheit im Genehmigungsverfahren (§ 21 VwVfG)	818
8.1.2	Sachverhaltsermittlung der Genehmigungsbehörde	819
8.1.2.1	Untersuchungsgrundsatz im Genehmigungsverfahren (§ 24 VwVfG)	819
8.1.2.2	Beweismittel im Genehmigungsverfahren (§ 26 VwVfG)	820
8.1.2.3	Amtshilfe im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG (§§ 4 bis 8 VwVfG)	821
8.1.2.4	Auskunftserteilung durch Genehmigungsbehörden	822
8.1.2.5	Anhörung Beteiligter im Genehmigungsverfahren (§ 28 VwVfG)	823

Inhaltsverzeichnis

8.1.3	Schutzrechte der am Genehmigungsverfahren Beteiligten	824
8.1.3.1	Beratung und Auskunft der Genehmigungsbehörde (§ 25 VwVfG)	824
8.1.3.2	Akteneinsicht durch Beteiligte (§ 29 VwVfG)	825
8.1.3.3	Geheimhaltung im Genehmigungsverfahren (§ 30 VwVfG)	828
8.1.4	Verständliche Sprache und Amtssprache im Genehmigungsverfahren (§ 23 VwVfG)	829
8.2	VERFAHRENVORSCHRIFTEN DES GRDSTVG	831
8.2.1	Örtliche Zuständigkeit der Behörde (§ 18 GrdstVG)	831
8.2.2	Anwendungsbereich der Vorschrift	831
8.2.3	Örtliche Zuständigkeit bei Vorhandensein einer Hofstelle	832
8.2.4	Örtliche Zuständigkeit bei Nichtvorhandensein einer Hofstelle	833
8.2.5	Örtliche Zuständigkeit mehrerer Genehmigungsbehörden	833
8.2.6	Abgabe wegen örtlicher Unzuständigkeit	835
8.2.7	Bearbeitung durch die örtlich unzuständige oder zuständige Genehmigungsbehörde	836
8.2.7.1	Die örtlich unzuständige Behörde hält sich für unzuständig	837
8.2.7.2	Die örtlich unzuständige Behörde hält sich für zuständig	837
8.2.7.3	Die örtlich zuständige Behörde hält ihre Zuständigkeit für gegeben bzw. nicht gegeben	838
8.2.8	Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung (§ 19 GrdstVG)	839
8.2.8.1	Sinn und Zweck der Anhörung der Berufsvertretungen	839
8.2.8.2	Vorlage an die Berufsvertretung	839
8.2.8.3	Bewertung der Stellungnahme durch die Genehmigungsbehörde	840
8.2.8.4	Bestimmungen der Landesregierungen	842
8.3	ENTSCHEIDUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (§ 20 GRDSTVG)	844
8.3.1	Entscheidungsgründe und Entscheidungsfindung	845
8.3.2	Anfechtbare und unanfechtbare Entscheidungen der Genehmigungsbehörde	846
8.3.3	Genehmigungsbescheid	847
8.3.4	Begründung und Formvorschriften der Entscheidungen	847
8.3.5	Die Zustellung im Genehmigungsverfahren	849
8.3.5.1	Zustellung bei Antragstellung durch den Notar	850
8.3.5.2	Zustellung bei Einschränkung der Bevollmächtigung des Notars	850
8.3.5.3	Bei Antragstellung des Notars als Boten	852
8.3.5.4	Die Zustellung anfechtbarer Entscheidungen nach den VwZG der Länder	853
8.3.6	Rechtsmittelbelehrung	858
8.3.7	Aufhebung oder Änderung der Entscheidung der Genehmigungsbehörde	859
8.3.7.1	Aufhebung oder Änderung nach Einleitung des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens	860
8.3.7.2	Wiederaufgreifen des Genehmigungsverfahrens nach dem GrdstVG (§ 51 VwVfG)	861
8.3.7.3	Rücknahme und Widerruf von Bescheiden	862
8.3.7.4	Die Rücknahme rechtswidriger Verwaltungsakte (§ 48 VwVfG)	862
8.3.7.5	Der Widerruf rechtmäßiger Verwaltungsakte (§ 49 VwVfG)	863

Inhaltsverzeichnis

8.4 MITTEILUNGEN BEI VORKAUFSRECHT (§ 21 GrdstVG)	867
8.4.1 Voraussetzungen der Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	867
8.4.2 Die Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	868
8.4.3 Kaufvertrag zwischen Vorkaufsberechtigtem und Vorkaufsverpflichteten.....	870
8.4.4 Mitteilungsberechtigte	871
8.4.5 Form und Zustellung der Mitteilung	871
8.4.6 Verpflichtung zur Begründung der Mitteilung.....	873
8.4.7 Rechtsmittelbelehrung in der Mitteilung.....	873
8.4.8 Formulierungshilfe für eine Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	874
8.4.9 Ausnahme von der Mitteilungspflicht der Genehmigungsbehörde	876
8.4.10 Rücknahme des Genehmigungsantrages durch die Vertragsbeteiligten bei Vorkaufsrechtsausübung	877
8.4.11 Nichtzustandekommen oder späterer Wegfall des Vorkaufsvertrages.....	878
8.5 ANTRAG AUF GERICHTLICHE ENTSCHEIDUNG (§ 22 GrdstVG)	880
8.5.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	880
8.5.2 Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	881
8.5.2.1 Der richtige Negativbescheid	883
8.5.2.2 Die Versagung einer Genehmigung	884
8.5.2.3 Genehmigungen unter Auflagen und Bedingungen.....	884
8.5.2.4 Erteilung eines Zeugnisses nach § 5 GrdstVG oder eines Unanfechtbarkeitszeugnisses nach § 6 Abs. 3 GrdstVG	885
8.5.2.5 Sonstige zulässige Anträge auf gerichtliche Entscheidung	886
8.5.2.6 Unzulässige Anträge auf gerichtliche Entscheidung	886
8.5.2.7 Verwaltungsrechtsweg bei Erteilung einer Genehmigung?.....	888
8.5.3 Die Form des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	889
8.5.4 Die Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	891
8.5.5 Berechtigung zur Antragstellung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	893
8.5.6 Allgemeines Rechtsschutzbedürfnis	894
8.5.7 Anfechtung durch Dritte	895
8.5.8 Einlegung des Antrags bei der zuständigen Stelle	897
8.5.9 Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§§ 17 bis 19 FamFG).....	897
8.5.10 Rücknahme des Antrags auf gerichtliche Entscheidung und Rechtsmittelverzicht.....	899
8.5.11 Die Entscheidung des Gerichts	900
8.5.11.1 Entscheidungsbefugnis des Landwirtschaftsgerichts nach § 22 Abs. 3 GrdstVG	901
8.5.11.2 Entscheidungsmöglichkeiten des Gerichts	902
8.5.11.3 Die reformatio in peius im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	904
8.5.11.4 Möglichkeit des gerichtlichen Vergleichs (§ 19 LwVG)	905
8.5.11.5 Nachträgliche Vertragsänderung während des gerichtlichen Verfahrens	906
8.5.12 Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung wegen veränderter Umstände bei einer Auflage (§ 22 Abs. 4 GrdstVG)	907
8.6 KOSTEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH § 23 GrdstVG	909

Inhaltsverzeichnis

8.7 ZWANGSGEDEL (§ 24 GRDSTVG)	910
8.7.1 Zwangsgeldverfahren	910
8.7.1.1 Ordnungswidriger Besitz (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	911
8.7.1.2 Nichterfüllung einer Auflage (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG)	913
8.7.2 Antrag der Genehmigungsbehörde auf Zwangsgeldfestsetzung	914
8.7.3 Gerichtliches Verfahren bei der Androhung und Festsetzung des Zwangsgeldes	915
8.7.3.1 Androhung des Zwangsgeldes	915
8.7.3.2 Festsetzung des Zwangsgeldes	916
8.7.4 Kosten des Zwangsgeldverfahrens	917
8.7.5 Die Rechtsmittel im Zwangsgeldverfahren	917
9 DURCHFÜHRUNG DES GRDSTVG IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN	918
9.1 GESETZ ÜBER DAS GERICHTLICHE VERFAHREN IN LANDWIRTSCHAFTSSACHEN (LwVG)	918
9.2 SACHLICHE ZUSTÄNDIGKEIT DER LANDWIRTSCHAFTSGERICHTE IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG (§ 1 LwVG)	919
9.3 ÖRTLICHE ZUSTÄNDIGKEIT DER LANDWIRTSCHAFTSGERICHTE IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG (§ 10 LwVG)	920
9.4 BESETZUNG DER LANDWIRTSCHAFTSGERICHTE UND INSTANZENWEG IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG (§ 2 LwVG)	921
9.5 LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES BESCHWERDERECHT IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG (§ 2 LwVG)	922
9.6 RECHTSBESCHWERDE OHNE ZULASSUNG DURCH OLG (§ 24 LwVG A.F.)	926
9.7 EHRENAMTLICHE RICHTER IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN	927
9.8 LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHE VERFAHRENBESTIMMUNGEN	927
9.8.1 Anhörung und Ladung der Genehmigungsbehörde und der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung (§ 32 LwVG)	929
9.8.2 Beschwerderecht der übergeordneten Behörde	931
9.9 DIE KOSTEN IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN IN ANGELEGENHEITEN DES GRDSTVG	931
9.9.1 Die Kostenentscheidung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	932
9.9.2 Anfechtung der Kostenentscheidung	933
9.9.3 Festsetzung des Geschäftswerts (§ 34 Abs. 2 LwVG)	934
9.9.4 Geschäftswert und Gebühren in Verfahren nach dem GrdstVG und RSG	935
9.9.5 Berechnung der Gebühren nach der Kostenordnung	937
9.9.6 Absehen von der Erhebung von Gerichtskosten (§ 42 LwVG)	937
9.9.7 Erstattung außergerichtlicher Kosten (§ 45 LwVG)	939
9.9.8 Kostenverteilung	940
10 DAS SIEDLUNGSRECHTLCHE VORKAUFSRECHT	941
10.1 PRÜFUNG UND AUSÜBUNG DER VERFAHREN NACH DEM RSG – ZAHLEN UND FAKTEN	942
10.2 BEGRIFF UND ARTEN DES VORKAUFSRECHTS	944
10.2.1 Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht	945
10.2.2 Das dingliche Vorkaufsrecht	945
10.2.3 Das gesetzliche Vorkaufsrecht	946
10.2.4 Weitere gesetzliche Vorkaufsrechte	946
10.3 VORRANG DES SIEDLUNGSRECHTLCHEN VORKAUFSRECHTS GEGENÜBER ANDEREN VORKAUFSRECHTEN	947

10.4 SIEDLUNGSUNTERNEHMEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES SIEDLUNGSRECHTLICHEN VORKAUFSRECHTS (§ 1 RSG).....	948
10.4.1 Gemeinnützige Siedlungsunternehmen.....	949
10.4.2 Besonders bezeichnete Siedlungsunternehmen nach § 1 Abs. 1 Satz 3 RSG	951
10.4.3 Auswahl des vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmens (§ 4 Abs. 5 RSG)....	952
10.5 VORAUSSETZUNGEN UND ANWENDUNGSBEREICH DES SIEDLUNGSRECHTLICHEN VORKAUFSRECHTS (§ 4 RSG).....	955
10.5.1 Der Grundstücksbegriff im Sinne des RSG	956
10.5.1.1 Der wirtschaftliche Grundstücksbegriff des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	956
10.5.1.2 Grundstücke im Sinne des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	959
10.5.1.3 Behandlung von forstwirtschaftlichen Grundstücken beim siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht	960
10.5.1.4 Die siedlungsrechtliche Vorkaufsrechtsfreigrenze (§ 4 Abs. 4 RSG).....	962
10.5.1.5 Zusammenhang zwischen Genehmigungspflicht und Ausübung des Vorkaufsrechts aufgrund der Grundstücksgöße	965
10.5.2 Art des Rechtsgeschäfts (Kaufvertrag im Sinne des § 4 RSG)	969
10.5.2.1 Formelle und materielle Wirksamkeit des Kaufvertrages	970
10.5.2.2 Der Tauschvertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis.....	972
10.5.2.3 Der Schenkungsvertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis	973
10.5.2.4 Der Übergabevertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis.....	975
10.5.2.5 Das Vorkaufsrecht und weitere Rechtsgeschäfte	975
10.5.2.6 Der Vertragsentwurf bei der Ausübung des Vorkaufsrechts.....	976
10.5.3 Behandlung eines Vertrages mit mehreren Grundstücken im Rahmen des Vorkaufsrechts	977
10.5.3.1 Übersicht über die Behandlung eines Vertrages mit mehreren Grundstücken im Rahmen des Vorkaufsrechts	979
10.5.3.2 Genehmigungsantrag als Teilantrag, allgemeiner oder einheitlicher Antrag.....	980
10.5.3.3 Vorkaufsrecht bei nacheinander eingereichten Verträgen	981
10.5.4 Versagungsgründe für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	981
10.5.5 Zuständigkeit des Siedlungsunternehmens	982
10.5.6 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte nach der Grundstücksverkehrsordnung.....	984
10.5.7 Ausschluss des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 4 Abs. 2 RSG).....	985
10.5.7.1 Verkauf an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.....	986
10.5.7.2 Verkauf an Ehegatten und Verwandte (§ 4 Abs. 2 RSG)	987
10.5.7.3 Auswirkungen der Ausschlussstatbestände des § 4 Abs. 2 RSG	987
10.5.8 Zu niedrig beurkundeter Kaufpreis (§ 4 Abs. 3 RSG) - Unterverbriefung.....	988
10.6 ERLÖSCHEN RECHTSGE SCHÄFTLICHER VORKAUFSRECHTE (§ 5 RSG)	990
10.6.1 Begründung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	990
10.6.2 Entschädigung des rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts	991
10.6.2.1 Art und Höhe der Entschädigung	992
10.6.2.2 Erlöschen des Entschädigungsanspruchs.....	993
10.7 AUSÜBUNG DES VORKAUFSRECHTS (§ 6 RSG)	994
10.7.1 Die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 6 Abs. 1 RSG)	994
10.7.1.1 Mitteilung des Kaufvertrages durch die Siedlungsbehörde an den Vorkaufsberechtigten (§ 6 Abs. 1 Satz 1 RSG)	995
10.7.1.2 Zuleitung der Ausübungserklärung des Vorkaufsrechts an die Genehmigungsbehörde (§ 6 Abs. 1 Satz 2 RSG)	995
10.7.1.3 Personenkreis für die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrecht (§ 6 Abs. 1 Satz 3, 1. Halbsatz RSG)	996

Inhaltsverzeichnis

10.7.1.4	Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrecht (§ 6 Abs. 1 Satz 3, 1. Halbsatz RSG).....	996
10.7.1.5	Vertragsänderungen vor und nach der Ausübung des Vorkaufsrechts	997
10.7.1.6	Die Rechtsnatur der Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	998
10.7.1.7	Erklärung des Siedlungsunternehmens und Mitteilung der Genehmigungsbehörde.....	999
10.7.1.8	Mitteilung bei einheitlichem Genehmigungsantrag	1001
10.7.1.9	Widerruf der Ausübungserklärung durch das Siedlungsunternehmen.....	1001
10.7.1.10	Einhaltung des Behördenwegs bei Vorkaufsrechtsausübung	1002
10.7.1.11	Fehlerhafte Ausübungserklärungen	1002
10.7.1.12	Nichtausübung des Vorkaufsrechts bei vorliegenden Versagungsgründen..	1004
10.7.1.13	Genehmigung des Rechtsverhältnisses zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigten (§ 6 Abs. 1 Satz 3, 2. Halbsatz RSG)	1005
10.7.2	Bearbeitungsfristen der Genehmigungsbehörde bei der Vorkaufsrechtsausübung (§ 6 Abs. 2 RSG)	1005
10.7.3	Nach anderen Gesetzen erforderliche Genehmigung (§ 6 Abs. 3 RSG)	1007
10.8	BESICHTIGUNGSGESETZ DES SIEDLUNGSUNTERNEHMENS (§ 7 RSG)	1008
10.8.1	Ablaufschema für die Hinderung des Besichtigungsrechts.....	1008
10.8.2	Besichtigungsrecht der vorkaufsberechtigten Stelle und Hinderungsgründe....	1009
10.8.3	Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei Hinderung an der Besichtigung.....	1009
10.8.4	Weigerung des Eigentümers oder eines Dritten.....	1010
10.8.5	Wegfall des Hindernisses	1011
10.8.6	Der Rechtsweg	1011
10.9	ZUBEHÖR UND NEBENLEISTUNGEN (§ 8 RSG)	1012
10.9.1	Auf das Vorkaufsrecht anzuwendende BGB-Bestimmungen.....	1012
10.9.2	Zustandekommen des Kaufvertrags unter den gleichen Bedingungen (§ 464 Abs. 2 BGB)	1012
10.9.2.1	Das Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten	1013
10.9.2.2	Das Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Vorkaufsberechtigten	1014
10.9.2.3	Vertragskosten bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1015
10.9.3	Bedingung und Rücktrittsvorbehalt bei der Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 465 BGB)	1016
10.9.4	Umgehungsgeschäfte zur Abwendung und nach Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1018
10.9.5	Die Nebenleistungen (§ 466 BGB)	1019
10.9.6	Der Gesamtpreis in einem Kaufvertrag (§ 467 BGB)	1020
10.9.6.1	Berechnung des verhältnismäßigen Teils	1021
10.9.6.2	Das Erstreckungsverlangen des § 467 Satz 2 BGB im Rahmen des RSG	1021
10.9.7	Stundung des Kaufpreises (§ 468 BGB)	1024
10.9.8	Erstreckung des Vorkaufsrechts auf das mitverkaufte Zubehör	1024
10.9.9	Kein Ausschluss des Vorkaufsrechts bei Zwangsvollstreckung	1025
10.10	ÜBEREIGNUNGSVERLANGEN DES FRÜHEREN BERECHTIGTEN (§ 9 RSG)	1025
10.10.1	Verwendung für Siedlungszwecke.....	1025
10.10.2	Anspruchsberechtigte auf Übereignung durch das Siedlungsunternehmen	1026
10.10.3	Frist und Form zur Geltendmachung des Übereignungsanspruchs	1027
10.10.4	Verlust des Übereignungsanspruchs	1027
10.10.5	Höhe des Entgelts bei der Rückübereignung	1028
10.10.6	Rückzahlung der Entschädigung	1028
10.10.7	Genehmigungsbedürftigkeit des Rückkaufvertrages	1029

Inhaltsverzeichnis

10.11 EINWENDUNGEN GEGEN DAS VORKAUFRECHT (§ 10 RSG)	1030
10.11.1 Dem Landwirtschaftsgericht zugewiesene Einwendungen	1030
10.11.2 Die Berücksichtigung anderer Einwendungen vor dem Landwirtschaftsgericht	1031
10.11.3 Prüfungskompetenz des Landwirtschaftsgerichts	1033
10.11.4 Frist, Antragsberechtigung und Beschwerdeberechtigung bei Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht.....	1035
10.11.5 Entscheidungen des Landwirtschaftsgerichts.....	1036
10.12 SONDERREGELUNG FÜR ENTEIGNETE BERUFSLANDWIRTE (§ 11 a RSG)	1037
10.12.1 Zweck der Sonderregelung für enteignete Berufslandwirte (§ 11 a RSG)	1037
10.12.2 Voraussetzungen für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts bei enteigneten Landwirten	1037
10.13 VORKAUFRECHT DES LANDLIEFERUNGSVERBANDES (§ 14 RSG).....	1039
10.14 WIEDERKAUFRECHT DES GEMEINNÜTZIGEN SIEDLUNGSSUBJEKTS (§ 20 RSG)	1040
10.15 DAS ERGÄNZUNGSGESETZ ZUM REICHSSIEDLUNGSGESETZ.....	1041
10.15.1 Verwendung von Grundstücken für Siedlungszwecke und zur Verbesserung der Agrarstruktur.....	1041
10.15.2 Kündigung des Pachtverhältnisses (§ 7 RSErgG).....	1042
10.15.2.1 Erwerb durch das Siedlungsunternehmen	1043
10.15.2.2 Entschädigungsanspruch des Pächters	1043
10.15.2.3 Übernahme von Inventar durch den Verpächter	1044
10.15.2.4 Vereinbarkeit des § 7 RSErgG mit dem Grundgesetz	1045
10.16 AUFHEBUNG DER VO ÜBER DAS VORKAUFRECHT (§ 29 GrdstVG)	1046
10.17 ÄNDERUNG DES RENTENBANKGESETZES (§ 30 GrdstVG)	1046
 11 ZUSATZ-, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	1047
11.1 ERMÄCHTIGUNG FÜR DIE BUNDESREGIERUNG BEI ABGABE VON GEBOTEN IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG (§ 37 GrdstVG)	1047
11.2 INKRAFTTREten DES GrdstVG - AUFHEBUNG VON VORSchriften (§ 39 GrdstVG)	1049
 12 AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZ IN BADEN-WÜRTTEMBERG	1051
12.1 EINFÜHRUNG IN DAS AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZ	1051
12.2 WESENTLICHER INHALT DES ASVG	1052
12.3 BEEINTRÄCHTIGUNG DURCH FINANZKRÄFTIGE SCHWEIZER LANDWIRTE	1053
12.4 DER GRUNDSTÜCKVERKEHRSRECHTliche TEIL DES AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZES IN BADEN-WÜRTTEMBERG	1054
12.4.1 Anwendungsbereich und Ausnahmen, Begriffsbestimmungen.....	1054
12.4.1.1 Der Grundstücksbegriff des ASVG	1056
12.4.1.2 Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück	1057
12.4.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	1058
12.4.1.4 Eingeschränkt nutzbare Grundstücke.....	1058
12.4.1.5 Behandlung von mehreren Grundstücken ohne wirtschaftliche Einheit	1059
12.4.1.6 Behandlung von mehreren Grundstücken bei wirtschaftlicher Einheit	1059
12.4.1.7 Ausnahmen von der Mindestgrößenregelung des ASVG	1059
12.4.1.8 Verordnungsermächtigungen	1060
12.4.1.9 Anwendung gesetzlicher Bundes- oder Landesbestimmungen.....	1061
12.4.2 Rechtsgeschäftliche Veräußerungen	1061
12.4.2.1 Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte (§ 3 ASVG = § 2 GrdstVG).....	1061
12.4.2.2 Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte (§ 4 ASVG = § 4 GrdstVG)	1062
12.4.2.3 Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte (§ 5 ASVG = § 5 GrdstVG)	1062
12.4.2.4 Genehmigungzwang (§ 6 ASVG = § 8 GrdstVG)	1063

Inhaltsverzeichnis

12.4.3 Versagungsgründe des ASVG (§ 7 ASVG = § 9 GrdstVG).....	1064
12.4.3.1 Die Versagungsgründe des § 7 Abs. 1 ASVG	1065
12.4.3.2 Die agrarstrukturell nachteilige (ungesunde) Verteilung des Grund und Bodens.....	1065
12.4.3.3 Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken und Betrieben (§ 7 Abs. 4 ASVG).....	1066
12.4.3.4 Kaufpreis um mehr als 20 Prozent über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert (§ 7 Abs. 2 ASVG)	1066
12.4.3.5 Ausschluss des Versagungsgrundes des überhöhten Kaufpreises (§ 7 Abs. 5 ASVG).....	1067
12.4.3.6 Genehmigungserteilung aufgrund § 7 Abs. 6 ASVG	1067
12.4.4 Berücksichtigung allgemeiner volkswirtschaftlicher Belange (§ 7 Abs. 7 ASVG).....	1068
12.4.5 Härteklausel (§ 7 Abs. 8 ASVG).....	1068
12.4.6 Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde (§ 7 Abs. 9 ASVG).....	1069
12.4.7 Genehmigung unter Auflagen (§ 8 ASVG = § 10 GrdstVG).....	1069
12.4.8 Genehmigung unter Bedingungen (§ 9 ASVG = § 11 GrdstVG)	1070
12.4.9 Herbeiführung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 10 ASVG)	1071
12.5 DAS SIEDLUNGSRECHTLICHE VORKAUFRECHT IN BADEN-WÜRTTEMBERG	1071
12.5.1 Siedlungsunternehmen in Baden-Württemberg (§ 14 ASVG).....	1072
12.5.2 Siedlungsbehörden in Baden-Württemberg (§ 15 ASVG).....	1073
12.5.3 Der Bodenfonds (§ 16 ASVG)	1073
12.5.4 Voraussetzungen des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 17 ASVG)	1074
12.5.4.1 Voraussetzungen und Anwendungsbereich des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1075
12.5.4.2 Vorkaufsrecht bei derzeitigem Desinteresse von Landwirten.....	1075
12.5.4.3 Ausschluss des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in Baden-Württemberg	1077
12.5.4.4 Zu niedrig beurkundeter Kaufpreis nach § 17 Abs. 3 ASVG	1078
12.5.4.5 Vorkaufsrechtsfreigrenze nach § 17 Abs. 4 ASVG	1078
12.5.4.6 Anwendung der Vorschriften des RSiedlErgG	1078
12.5.5 Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 18 ASVG)	1078
12.5.5.1 Bekanntgabe der Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 19 ASVG).....	1079
12.5.6 Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht (§ 20 ASVG = § 10 RSG)	1080
12.5.7 Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens (§ 21 ASVG).....	1080
12.5.8 Erlöschen eines rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts (§ 22 ASVG).....	1081
12.5.9 Zubehör und Nebenleistungen (§ 22 ASVG = § 8 RSG)	1081
12.5.10 Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten	1081
12.5.11 Voraussetzung und Dauer des Wiederaufsrechts	1082
12.6 GRUNDSTÜCKVERKEHRSRECHTLICHE VERFAHRENVORSCHRIFTEN DES ASVG	1082
12.6.1 Die Genehmigungsbehörde nach dem ASVG (Landwirtschaftsbehörde)	1082
12.6.2 Antragsberechtigung	1083
12.6.3 Behördliches Verfahren	1084
12.6.4 Nachweis beim Grundbuchamt	1085
12.6.5 Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung	1086
12.6.6 Die Negativentscheidung der Genehmigungsbehörde	1086
12.7 LANDWIRTSCHAFTGERICHTLICHES VERFAHREN	1087
12.8 GEBÜHREN-, AUSLAGEN- UND STEUERFREIHEIT	1090
12.9 STATISTIK DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG	1091
12.10 DAS ZWANGSGELD	1091
STICHWORTVERZEICHNIS	1092
RECHTSPRECHUNGSVERZEICHNIS	1129