

II. Inhaltsübersicht

A. GESETZESSAMMLUNG ZUM GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ (GRDSTVG).....	46
B. LANDWIRTSCHAFT UND FORSTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND	278
C. ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZES	302
D. DAS GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ IN DER ANWENDUNG (ÜBERSICHT)	320
E. FORMALE VORAUSSETZUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS NACH DEM GRDSTVG	325
F. ANWENDUNGSBEREICH DES GRDSTVG (§§ 1 UND 2 GRDSTVG).....	415
G. PRÜFUNG DURCH GRUNDBUCHAMT - WIDERSPRUCH (§ 7 GRDSTVG).....	584
H. DIE VERSAGUNGSGRÜNDE NACH § 9 GRDSTVG	598
I. DER VERSAGUNGSGRUND DER UNGESUNDEN VERTEILUNG DES GRUND UND BODENS (§ 9 ABS. 1 NR.1 GRDSTVG).....	628
J. UNWIRTSCHAFTLICHE VERKLEINERUNG ODER AUFTEILUNG VON	763
K. GROBES MISSVERHÄLTNIS ZWISCHEN GEGENWERT UND WERT EINES GRUNDSTÜCKS (§ 9 ABS. 1 NR. 3 GRDSTVG)	805
L. BERÜCKSICHTIGUNG ALLGEMEINER VOLKSWIRTSCHAFTLICHER BELANGE	825
M. HÄRTEKLAUSEL (§ 9 ABS. 7 GRDSTVG)	836
N. ENTSCHEIDUNGEN DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE	842
O. DAS ZEUGNIS NACH § 5 GRDSTVG UND DIE GENEHMIGUNGSFREIEN RECHTSGESCHÄFTE (§ 4 GRDSTVG).....	865
P. DER GENEHMIGUNGSZWANG NACH § 8 GRDSTVG	894
Q. AUFLAGEN, BEDINGUNGEN UND BEFRISTUNGEN NACH	933
§ 10 UND § 11 GRDSTVG	933
R. DAS SIEDLUNGSRECHTLICHE VORKAUFSRECHT	984
S. BEHANDLUNG VON FEHLERHAFTEN BESCHEIDEN AUS VERWALTUNGS- VERFAHRENSRECHTLICHER SICHT	1138
T. DAS AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZ IN BADEN-WÜRTTEMBERG.....	1158
U. LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES ZUWEISUNGSVERFAHREN	1207
V. DURCHFÜHRUNG DES GRDSTVG IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN	1326
W. ZUSATZ-, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	1394

III. Gesamtinhaltsverzeichnis

I. VORWORT	1
II. INHALTSÜBERSICHT	2
III. GESAMTINHALTSVERZEICHNIS	3
IV. AUFBAU DES PRAXISKOMMENTARS ZUM GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESESETZES... 30	
V. LITERATURVERZEICHNIS	31
VI. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	37
VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	38
A. GESETZESSAMMLUNG ZUM GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ (GRDSTVG)..... 46	
1. GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ UND ZUGEHÖRIGES BUNDESRECHT	47
1.1. Grundstückverkehrsgesetz: Einführung und Gesetzestext.....	47
1.2. Reichssiedlungsgesetz: Einführung und Gesetzestext	63
1.3. Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes: Einführung und Gesetzestext	72
1.4. Einigungsvertrag	75
1.5. Landpachtverkehrsgesetz: Einführung und Gesetzestext	76
1.6. Baugesetzbuch: Einführung und Gesetzestext	80
1.7. Verwaltungsverfahrensgesetz: Einführung und Gesetzestext.....	92
1.8. Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder	114
1.9. Verwaltungszustellungsgesetz: Einführung und Gesetzestext	116
1.10. Zivilprozeßordnung.....	121
1.11. Landwirtschaftsgesetz: Einführung und Gesetzestext	123
1.12. Landwirtschaftsanpassungsgesetz: Einführung und Gesetzestext	125
1.13. Flurbereinigungsgesetz: Einführung und Gesetzestext	128
1.14. Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen:.....	140
1.15. Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit: Einführung und Gesetzestext	148
1.16. Höfeordnung (HöfeO) und Verfahrensordnung für Höfesachen (HöfeVfO).....	170
1.17. Verfahrensordnung für Höfesachen	186
1.18. Grundstücksverkehrsordnung: Einführung und Gesetzestext.....	191
1.19. Bundesberggesetz	197
1.20. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung	200
1.21. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	202
2. GESETZESSAMMLUNG DER LÄNDER.....	203
2.1. Bayern: Gesetze und Strukturen	203
2.1.1. Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	203
2.1.2. Zuständigkeiten und Genehmigungsfreigrenze	204
2.1.3. Bestimmung der Landwirtschaftsbehörde nach § 32 LwVfG	204
2.1.4. Berufsvertretung, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße bei Vorkaufsrechtsausübung	205
2.1.5. Bauernverband	205
2.1.6. Siedlungsbehörde	206
2.1.7. Bayerisches Almgesetz.....	207
2.2. Berlin: Gesetze und Strukturen	209
2.2.1. Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG.....	209
2.2.2. Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	210
2.2.3. Zuständige Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde	210
2.2.4. Berufsvertretung, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße Vorkaufsrecht	211

Inhaltsverzeichnis

2.3.	Brandenburg: Gesetze und Strukturen.....	211
2.3.1.	Anwendbarkeitserklaerung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	211
2.3.2.	Siedlungsbehörde, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße bei Vorkaufsrechtsausübung	212
2.3.3.	Freigrenzenregelung nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	212
2.3.4.	Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz	213
2.3.5.	Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretungen	213
2.4.	Bremen: Gesetze und Strukturen	214
2.4.1.	Anwendbarkeitserklaerung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	214
2.4.2.	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	214
2.4.3.	Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde, übergeordnete Behörde und land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	214
2.4.4.	Siedlungsunternehmen.....	215
2.5.	Hamburg: Gesetze und Strukturen.....	215
2.5.1.	Anwendbarkeitserklaerung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	216
2.5.2.	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	216
2.5.3.	Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde und übergeordnete Behörde	216
2.5.4.	Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	216
2.5.5.	Siedlungsunternehmen.....	216
2.5.6.	Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	217
2.6.	Hessen: Gesetze und Strukturen	217
2.6.1.	Anwendbarkeitserklaerung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	218
2.6.2.	Genehmigungsfreigrenze	218
2.6.3.	Siedlungsunternehmen und Siedlungsbehörden.....	218
2.6.4.	Zuständigkeiten nach dem GrdstVG	219
2.6.5.	Örtliche Zuständigkeiten nach dem GrdstVG	220
2.6.6.	Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	221
2.6.7.	Mitwirkung des Berufsstandes	222
2.6.8.	Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung	222
2.6.9.	Hessische Landgüterordnung	224
2.7.	Mecklenburg-Vorpommern: Gesetze und Strukturen.....	229
2.7.1.	Anwendbarkeitserklaerung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	230
2.7.2.	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	230
2.7.3.	Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde, Siedlungsunternehmen, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	230
2.7.4.	Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts.....	232
2.8.	Niedersachsen: Gesetze und Strukturen	232
2.8.1.	Anwendbarkeitserklaerung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	234
2.8.2.	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	234
2.8.3.	Zuständigkeiten nach dem GrdstVG	234
2.8.4.	Berufsvertretung.....	235
2.8.5.	Siedlungsunternehmen.....	235
2.8.6.	Siedlungsbegriff	236
2.8.7.	Landbeschaffung für Strukturmaßnahmen durch die NLG	236
2.8.8.	Mindestgröße bei der Ausübung des Vorkaufsrechts	237
2.9.	Nordrhein-Westfalen: Gesetze und Strukturen.....	238
2.9.1.	Anwendbarkeitserklaerung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	238
2.9.2.	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG	239
2.9.3.	Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz	239
2.9.4.	Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung	240
2.9.5.	Siedlungsunternehmen.....	240
2.9.6.	Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	240

Inhaltsverzeichnis

2.10. Rheinland-Pfalz: Gesetze und Strukturen.....	241
2.10.1. Anwendung grundstücksgleicher Rechte, Freigrenzenregelung	242
gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	242
2.10.2. Genehmigungsbehörden, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	242
2.10.3. Siedlungsbehörde und Siedlungsunternehmen	244
2.10.4. Landesverordnung über siedlungsrechtliche Zuständigkeiten	245
2.10.5. Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	246
2.10.6. Landesgesetz über die Höfeordnung (HO - RhPf)	246
2.10.7. Durchführung der Höfeordnung (DVO - HO - RhPf)	253
2.10.8. Die Höferolle	257
2.11. Saarland: Gesetze und Strukturen.....	259
2.11.1. Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG,	259
Genehmigungsbehörde.....	259
2.11.2. Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG, Siedlungsunternehmen	260
und Siedlungsbehörden, Mindestgröße zur Vorkaufsrechtsausübung.....	260
2.11.3. Ausführungsgesetz zum Siedlungsrecht.....	261
2.11.4. Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	262
2.12. Sachsen: Gesetze und Strukturen.....	263
2.12.1. Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	264
2.12.2. Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	264
2.12.3. Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	266
2.12.4. Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	267
2.12.5. Siedlungsbehörde und Siedlungsunternehmen	267
2.13. Sachsen-Anhalt: Gesetze und Strukturen.....	268
2.13.1. Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	269
2.13.2. Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	269
2.13.3. Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretungen.....	269
2.13.4. Siedlungsunternehmen (§ 1 Abs.1 Satz 3 Reichssiedlungsgesetz)	270
2.13.5. Landwirtschaftsgesetz.....	270
2.13.6. Siedlungsbehörden	270
2.13.7. Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	271
2.14. Schleswig-Holstein: Gesetze und Strukturen.....	272
2.14.1. Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	272
2.14.2. Genehmigungsbehörden, Freigrenzenregelung nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrdstVG	272
2.14.3. Siedlungsbehörden, Siedlungsunternehmen	273
2.14.4. Landesverordnung über die Errichtung des Landesamtes für Landwirtschaft,	273
Umwelt und ländliche Räume	273
2.14.5. Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	274
2.14.6. Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	274
2.15. Thüringen: Gesetze und Strukturen	275
2.15.1. Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG	275
2.15.2. Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	275
2.15.3. Genehmigungsbehörden, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	276
2.15.4. Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts	276
2.15.5. Siedlungsbehörde und Siedlungsunternehmen	277

Inhaltsverzeichnis

B. LANDWIRTSCHAFT UND FORSTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND	278
1. HERAUSFORDERUNGEN, ZIELE UND PERSPEKTIVEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IM AGRARBERICHT 2011 DER BUNDESREGIERUNG.....	278
2. LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE UND KAPITALANLEGER	280
3. KAUFWERT VON AGRARLAND IM BUNDESGEBIEKT	281
4. RECHTSFORMEN LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE IN DEUTSCHLAND	284
4.1. Einzelunternehmen - Familienbetriebe - Personengesellschaften.....	284
4.2. Holdings	285
4.3. Juristische Personen	286
5. ANZAHL UND GRÖÙE DER BETRIEBE, LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE	286
5.1. Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland	286
5.2. Größe der landwirtschaftlichen Betriebe	287
5.3. Pachtflächenanteil landwirtschaftlicher Betriebe	287
6. ERWERB VON KAPITALBETEILIGUNGEN AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN UNTERNEHMEN.....	288
7. FLÄCHEN IM BESITZ DER ÖFFENTLICHEN HAND	289
7.1. BvVG - Flächen	289
7.2. Flächen der Länder, Kommunen und Landgesellschaften	290
7.3. Nichtlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme	291
8. STATISTIKEN ZUR FLÄCHENNUTZUNG.....	292
8.1. Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland	292
8.2. Zahlen zur Flächennutzung in Deutschland 1993 - 2012	292
8.3. Verteilung der landwirtschaftlichen Betriebe nach Größenklassen der landwirtschaftlich genutzten Fläche	293
9. HOFNACHFOLGESITUATION - GENERATIONSWECHSEL UND SEIN EINFLUSS AUF DEN BODENMARKT	294
10. ÖKOLOGISCHER LANDBAU.....	295
10.1. Statistik des ökologischen Landbaus	296
11. DIE WALD- ODER FORSTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND.....	297
11.1. Forstwirtschaft.....	298
11.2. Wald- und Forstwirtschaftsstatistik.....	299
12. LÄNDLICHE ENTWICKLUNG GESTALTEN	299
C. ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZES	302
1. ZIEL UND ZWECK DES GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZES.....	303
2. ÜBERTRAGUNG DER GESETZESKOMPETENZ FÜR DAS GRDSTVG AUF DIE BUNDESÄNDER	308
3. GRÜNDE FÜR DIE BEIBEHALTUNG DES GRDSTVG	309
4. KRITIK AN DER ANWENDUNG DES GRDSTVG UND DEREN BEWERTUNG	311
5. GRUNDSTÜCKSVERKEHRSSTATISTIKEN	314
5.1. Anzahl und Entscheidungen der Gesamtverfahren und der Verfahren zwischen 0,5 bis 2,0 ha in Sachsen	315
5.2. Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (Statistik)	316
6. BESTANDSAUFNAHME ZU ENTWICKLUNGEN AM LANDWIRTSCHAFTLICHEN BODEN- UND PACHTMARKT	317
7. VORSCHLÄGE ZUR WEITERENTWICKLUNG DES GRDSTVG UND DES RSG.....	318
D. DAS GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ IN DER ANWENDUNG (ÜBERSICHT)	320
1. EINFÖHRUNG IN DEN AUFBAU DES GRDSTVG	320
2. ABLAUF DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS.....	321
2.1. Grobe Ablaufskizze des Genehmigungsverfahrens nach dem GrdstVG	322
2.2. Ablaufskizze des formellen und materiellen Genehmigungs- und Entscheidungsverfahren	323
2.3. Eingang des Antrages.....	324
2.4. Prüfung der Vollständigkeit des Antrags	324
2.5. Weitere Vorprüfungen der Genehmigungsbehörde	324

E. FORMALE VORAUSSETZUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS NACH DEM GRDSTVG	325
1. GENEHMIGUNGSANTRAG NACH DEM GRDSTVG (§ 3 ABS. 2 GRDSTVG).....	325
1.1. Entscheidung der Genehmigungsbehörde bei fehlendem Antrag	327
1.2. Form des Genehmigungsantrags	330
1.3. Teilung des Genehmigungsantrages, Teilbarkeit des Vertrages und Teilgenehmigung	332
1.4. Antrag auf Erteilung eines Zeugnisses (§ 5 GrdstVG)	336
1.5. Genehmigungsantrag auf Feststellung des Genehmigungzwangs nach § 8 GrdstVG.....	337
1.6. Rücknahme des Genehmigungsantrages	337
1.7. Antragstellung bei sachlich unzuständiger Behörde	338
1.8. Antragsberechtigte im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG	339
1.9. Die Vertragsparteien als Antragsberechtigte	340
1.9.1. Die Vertragsbegünstigten als Antragsberechtigte	341
1.9.2. Der Notar als Antragsberechtigter	342
1.9.3. Rechtsgeschäftlich Bevollmächtigte als Antragsberechtigte	343
1.9.4. Fehlen der Antragsberechtigung	345
1.10. Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis	346
1.11. Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag	347
2. SACHLICHE, ÖRTLICHE UND PERSÖNLICHE ZUSTÄNDIGKEIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE	348
2.1. Sachliche Zuständigkeit der Genehmigungsbehörden (§ 3 Abs. 1 GrdstVG).....	349
2.2. Örtliche Zuständigkeit der Behörde (§ 18 GrdstVG)	351
2.2.1. Anwendungsbereich der Vorschrift	351
2.2.2. Örtliche Zuständigkeit bei Vorhandensein einer Hofstelle	352
2.2.3. Örtliche Zuständigkeit bei Nichtvorhandensein einer Hofstelle	353
2.2.4. Örtliche Zuständigkeit mehrerer Genehmigungsbehörden	354
2.3. Abgabe wegen örtlicher Unzuständigkeit.....	355
2.3.1. Bearbeitung durch die örtlich unzuständige bzw. zuständige Genehmigungsbehörde ..	357
2.4. Persönliche Zuständigkeit der Genehmigungssachbearbeiter	359
2.4.1. Handeln durch geeignete Amtsträger	360
2.4.2. Ausschluss befangener Amtsträger	361
2.4.3. Die abstrakte Befangenheit der Amtsträger	362
2.4.4. Die konkrete Befangenheit der Amtsträger	363
3. MITWIRKUNG ANDERER BEHÖRDEN ODER VERWALTUNGSTRÄGER	364
4. ZUSTÄNDIGKEIT DES LANDWIRTSCHAFTSGERICHTS (§ 3 ABS. 1 GRDSTVG)	367
4.1. Verfahrensfragen zur Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts	368
5. HAFTUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE	369
6. AMTSPFLICHTVERLETZUNGEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG	371
7. BEARBEITUNGSFRISTEN UND BEKANNTGABE DES ZWISCHENBESCHEIDES (§ 6 GRDSTVG)	373
7.1. Einfache Bearbeitungsfrist und Eingang des Genehmigungsantrages	373
7.2. Die Verlängerungsfrist auf zwei Monate	374
7.3. Die Verlängerungsfrist auf drei Monate	374
7.4. Fehlerhafte oder irrtümliche Zwischenbescheide	375
7.4.1. Bisherige Rechtsprechung zur Fristverlängerung auf drei Monate	376
(§ 6 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt. GrdstVG)	376
7.4.2. Begründung für die Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung zur	377
Fristverlängerung nach § 6 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt. GrdstVG	377
7.5. Berechnung der Fristen	379
7.6. Fristbeginn bei Änderungen von Verträgen und Vertragsentwürfen	381
7.7. Die Erteilung der Zwischenbescheide	381
7.8. Vorsorglicher Zwischenbescheid	382
7.9. Weiterer Zwischenbescheid	382
7.10. Verspäteter Zwischenbescheid	383

Inhaltsverzeichnis

7.11.	Begründung des Zwischenbescheides	384
7.12.	Zugang des Zwischenbescheides	385
7.13.	Die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG	389
7.14.	Unanfechtbarkeitszeugnis nach § 6 Abs. 3 GrdstVG	390
8.	ANHÖRUNGEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG	391
8.1.	Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung (§ 19 GrdstVG)	392
8.2.	Sinn und Zweck der Anhörung der Berufsvertretungen	393
8.3.	Vorlage an die Berufsvertretung	393
8.4.	Bewertung der Stellungnahme durch die Genehmigungsbehörde	395
8.5.	Bestimmungen der Landesregierungen über die Anhörung im Genehmigungsverfahren	396
8.6.	Anhörung Beteiliger im Genehmigungsverfahren (§ 28 VwVfG)	401
8.7.	Amtshilfe im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG (§§ 4 bis 8 VwVfG)	402
9.	BERATUNG UND AUSKUNFTSERTEILUNG AN BETEILIGTE UND Dritte	403
9.1.	Beratung und Auskunft der Genehmigungsbehörde (§ 25 VwVfG)	404
9.2.	Verfahrensbeschleunigung im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG	406
9.3.	Auskunftserteilung an Dritte	406
10.	VERWALTUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG	407
10.1.	Untersuchungsgrundsatz im Genehmigungsverfahren (§ 24 VwVfG)	407
10.2.	Beweismittel im Genehmigungsverfahren (§ 26 VwVfG)	408
11.	SONSTIGE RECHTE DER BETEILIGTEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG	409
11.1.	Akteneinsicht durch Beteiligte (§ 29 VwVfG)	410
11.2.	Geheimhaltung im Genehmigungsverfahren (§ 30 VwVfG)	412
11.3.	Verständliche Sprache und Amtssprache im Genehmigungsverfahren (§ 23 VwVfG)	413
F.	ANWENDUNGSBEREICH DES GRDSTVG (§§ 1 UND 2 GRDSTVG).....	415
1.	LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE IM SINNE DES GRDSTVG	416
1.1.	Der allgemeine Grundstücksbegriff	416
1.2.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	417
1.3.	Der Grundstücksbegriff im Sinne des GrdstVG (§ 1 Abs. 1 GrdstVG)	418
1.4.	Der Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks	419
1.5.	Bebaute Grundstücke	421
1.6.	Die Hofstelle	421
1.7.	Wirtschaftwege	424
1.8.	Zeitweise nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen	424
1.9.	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke	425
1.10.	Zweckbestimmungsänderung eines landwirtschaftlichen Grundstücks	427
1.11.	Verlust der Eigenschaft eines landwirtschaftlichen Grundstücks	428
2.	DER BEGRIFF DES FORSTWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKS	431
2.1.	Versagungsgründe beim Erwerb forstwirtschaftlicher Grundstücke	433
3.	MOOR- UND ÖDLANDFLÄCHEN	433
4.	DER GRUNDSTÜCKSBEGRIFF IM SINNE DES REICHSSIEDLUNGSGESETZES (RSG)	435
5.	TEIL EINES GRUNDSTÜCKS (§ 1 Abs. 3 GRDSTVG)	436
6.	BEGRIFFSDEFINITIONEN ZUR LANDWIRTSCHAFT	438
6.1.	Begriff der Landwirtschaft im Sinne des GrdstVG	439
6.2.	Landwirtschaft in Beziehung zum ländlichen Raum	441
6.3.	Bodenbewirtschaftung und Tierhaltung	443
6.4.	Mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung:	444
6.5.	Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft	445
6.6.	Erwerbsgarten- und -obstbau	445
6.7.	Weinbau	446
6.8.	Pferdezucht	446
6.9.	Pferdeensionshaltung	447

Inhaltsverzeichnis

6.10.	Imkerei.....	448
6.11.	Baumschulen	448
6.12.	Hopfen und Tabakanbau	449
6.13.	Fischerei in Binnengewässern	449
6.14.	Gewerbliche Landwirtschaft.....	449
6.14.1.	Abgrenzung der Landwirtschaft vom Gewerbe	450
6.14.2.	Gründung einer Tierhaltungsgesellschaft	453
6.14.3.	Abgrenzung einzelner landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeiten	454
6.14.4.	Abgrenzungsfragen „Landwirtschaft - Gewerbe“: Stromerzeugung durch	458
6.14.5.	Wind-, Solar- oder Wasserkraft und Biogasanlagen	458
6.14.5.	Die Biogasanlage als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb bzw. als Gewerbebetrieb.....	459
7.	GENEHMIGUNGSBEDÜRFIGE RECHTSGE SCHÄFTE NACH DEM GRDSTVG	460
7.1.	Die Rechtsverhältnisse vor dem Genehmigungsverfahren	460
7.2.	Die Rechtsverhältnisse während und nach dem Genehmigungsverfahren	461
7.3.	Die Genehmigungsbedürftigkeit.....	462
7.4.	Die rechtsgeschäftliche Veräußerung und der schuldrechtliche Vertrag.....	463
7.5.	Die Eigentumsübertragung von Grundstücken	463
7.6.	Genehmigungsbedürfnis des schuldrechtlichen Vertrages und der Auflassung	465
7.7.	Vorlage des schuldrechtlichen Vertrages mit Auflassung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG).....	466
7.8.	Vorlage des schuldrechtlichen Vertrages ohne Auflassung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG).....	466
7.9.	Vorlage der Auflassung ohne schuldrechtlichen Vertrag	466
7.10.	Vorlage eines Vertrags mit geheimen Nebenabreden	468
7.11.	Vorlage privatrechtlicher Streitigkeiten	469
7.12.	Offensichtliche Nichtigkeit	470
7.13.	Wechsel in der Person der Vertragsparteien nach Vorlage des Vertrags.....	471
8.	DIE VERÄUßERUNGSGLEICHEN RECHTSGE SCHÄFTE (§ 2 Abs. 2 GRDSTVG)	472
8.1.	Einräumung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück	472
8.1.1.	Das Miteigentum	473
8.1.2.	Einräumung eines Miteigentumsanteils	473
8.1.3.	Veräußerung eines Miteigentumsanteils.....	473
8.1.4.	Genehmigungspflicht bei Miteigentumsanteilen	473
8.2.	Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	475
8.3.	Veräußerung eines Erbanteils.....	476
8.3.1.	Veräußerung eines Erbanteils auf Miterben und Nichtmiterben	476
8.3.2.	Umgehungsgeschäfte mit genehmigungsfreien Veräußerungen von Erbanteilen	479
8.3.3.	Nacherbschaft.....	480
8.4.	Nießbrauch an einem Grundstück	481
8.4.1.	Genehmigungsbedürfnis des Nießbrauchs	482
8.4.2.	Vorliegen der Versagungsgründe beim Nießbrauch	483
9.	GENEHMIGUNGSBEDÜRFIGKEIT EINZELNER ARTEN VON RECHTSGE SCHÄFTEN.....	484
9.1.	Abholzungsverträge.....	484
9.2.	Abtretungsvertrag	484
9.3.	Ankaufsrecht.....	484
9.4.	Aufschließend bedingte Rechtsgeschäfte	485
9.5.	Ausstattungsvertrag	487
9.6.	Belastung eines Grundstücks.....	487
9.7.	Bodenabbauvertrag.....	488
9.8.	Dingliches Vorkaufsrecht: Bestellung und Ausübung	488
9.9.	Ehevertrag	488
9.10.	Erbauseinandersetzungsvertrag	489
9.11.	Erbaurecht	489

Inhaltsverzeichnis

9.12.	Erbschaftsausschlagung	490
9.13.	Erbschaftskauf	490
9.14.	Erbteilsübertragungsvertrag	491
9.15.	Geschäftsbesorgungsvertrag	492
9.16.	Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	492
9.17.	Hofstellenveräußerung	492
9.18.	Inventarveräußerung	492
9.19.	Kaufvertrag (Grundstückskaufvertrag)	493
9.20.	Mäklervertrag	493
9.21.	Option	494
9.22.	Schenkungen	494
9.23.	Schwarzkaufvertrag	495
9.24.	Tauschverträge	496
9.25.	Übergabevertrag, Hofübergabevertrag und Altanteilsvertrag	496
9.26.	Verfügungen von Todes wegen	499
9.26.1.	Erbvertrag	500
9.26.2.	Testament	503
9.26.3.	Vermächtnisse (Grundstücksvermächtnisse)	505
9.27.	Vertragsangebote	507
9.28.	Vertragsaufhebung	508
9.29.	Vertrag zugunsten Dritter	509
9.30.	Vormerkung, Auflassungsvormerkung	509
9.31.	Vorvertrag	510
9.32.	Wiederaufschreit, Rückaufschreit	510
10.	GENEHMIGUNGSFREIER EIGENTUMSÜBERGANG - GESETZLICHE UNIVERSALUKZESSION	511
10.1.	Fälle des genehmigungsfreien Eigentumsübergang bei der gesetzlichen Universalkzession	512
10.1.1.	Erbfolge	512
10.1.2.	Erwerb aller Erbteile in einer Hand durch Erbteilübertragungsakte	512
10.1.3.	Landwirtschaftliche Vereine	512
10.1.4.	Stiftung	513
10.1.5.	Gütergemeinschaft	513
10.1.6.	Gesellschaftsrechtliche Anwachung	514
10.1.7.	Umwandlung und Fusion	518
10.1.8.	Genehmigungsfreie Umwandlungen privater Rechtsträger	519
10.2.	Genehmigungsfreiheit durch Staatsakt und sonstiger genehmigungsfreier Eigentumsübergang	522
10.2.1.	Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen	522
10.2.2.	Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebes	524
10.2.3.	Eigentumserwerb durch Buchersitzung (Kontratabularersitzung) und Aufgebotsverfahren	524
10.2.4.	Einziehung von Grundstücken im Strafverfahren	525
10.2.5.	Einstweilige Anordnungen	525
10.2.6.	Erwerb von Grundstücken im Flurbereinigungsverfahren	525
10.2.7.	Erwerb von Grundstücken im Umlegungsverfahren	526
10.2.8.	Grundstücksvereinigung und Zuschreibung	526
11.	DER VERTRAGSENTWURF (§ 2 ABS. 1 SATZ 3 GRDSTVG)	527
11.1.	Vorlage des Vertragsentwurfs durch Vertragspartner	527
11.2.	Vorlage des Vertragsentwurfs durch einen Notar	530
11.3.	Beachtung der Fristen beim Vertragsentwurf	531
11.4.	Behandlung von Vertragsentwürfen und Entscheidungsmöglichkeiten	532
11.5.	Der Vertragsentwurf und das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht	534

Inhaltsverzeichnis

12. UMGEGUNGSGESELLSCHAFTEN	536
12.1. Fälle zur Umgehung des GrdstVG	538
13. ERBTEILSÜBERTRAGUNGSVERTRAG UND UMGEGUNGSGESELLSCHAFT	541
14. ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN FÜR DIE LÄNDER (§ 2 ABS. 3 GRDSTVG)	543
14.1. Veräußerung von grundstücksgleichen Rechten	543
14.2. Veräußerung von selbständigen Fischereirechten	545
14.3. Freigrenzenregelungen der Länder aufgrund der Größe	546
14.3.1. Grundstücksbegriff im Sinne der Freigrenzenregelungen der Länder	546
14.3.2. Genehmigungsfreigrenzen der Länder im Rechtssinne des GrdstVG	548
14.3.3. Veräußerung eines in genehmigungsfreie Teile geteilten Grundstücks	549
14.3.4. Behandlung der Genehmigungsfreigrenzen in den Bundesländern	551
1) Genehmigungsfreigrenzen der Bundesländer im Überblick mit Beispielen	574
14.4. Anwendung der Freigrenzenregelung bei veräußerungsgleichen Rechtsgeschäften nach § 2 Abs. 2 GrdstVG	579
14.4.1. Genehmigungsfreiheit bei Einräumung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 GrdstVG)	579
14.4.2. Genehmigungsfreiheit bei Veräußerung eines Erbanteils (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG)	580
14.4.3. Genehmigungsfreiheit bei Nießbrauchbestellung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 GrdstVG)	580
14.5. Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur	580
14.6. Störungen in nicht grenznahen Gebieten	583
G. PRÜFUNG DURCH GRUNDBUCHAMT - WIDERSPRUCH (§ 7 GRDSTVG).....	584
1. DAS GRUNDBUCH	584
1.1. Grundbucheintragung aufgrund eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts (§ 7 Abs. 1 GrdstVG)	586
1.2. Prüfungspflicht des Grundbuchamtes (§ 7 Abs. 1 GrdstVG)	587
2. NACHWEIS DER UNANFECHTBARKEIT DER GENEHMIGUNG (§ 7 ABS. 1 GRDSTVG)	588
2.1. Nachweisarten durch die Genehmigungsbehörde	589
2.2. Nachweisarten durch die Landwirtschaftsgerichte	591
3. EINTRAGUNG EINES WIDERSPRUCHS IM GRUNDBUCH (§ 7 ABS. 2 GRDSTVG)	592
3.1. Ersuchen auf Eintragung des Widerspruchs	592
3.2. Berechtigungen des Grundbuchamtes	594
3.3. Eintragung des Widerspruchs und Zwangsversteigerung	594
3.4. Rechtsmittel gegen die Eintragung und die Ablehnung des Ersuchens	595
4. LÖSCHUNG DES WIDERSPRUCHS (§ 7 ABS. 2 SATZ 2 GRDSTVG)	596
5. FINGIERTE GENEHMIGUNG BEI EINJÄHRIGER GRUNDBUCHEINTRAGUNG (§ 7 ABS. 3 GRDSTVG).....	596
H. DIE VERSAGUNGSGRÜNDE NACH § 9 GRDSTVG	598
1. EINFÜHRUNG IN DIE VERSAGUNGSGRÜNDE DES § 9 GRDSTVG.....	599
2. VERFASSUNGSMÄIGKEIT DES GRDSTVG	600
3. VERSAGUNGSGRUND DER UNGESUNDEN VERTEILUNG VON GRUND UND BODEN	601
3.1. Verfassungsmäßigkeit der ungesunden Bodenverteilung	602
3.2. Verhältnis zum Eigentumsschutz (Art. 14 GG)	603
3.3. Vergleich ländlicher Grundstücksverkehr mit anderem „Kapital“	604
3.4. Erwerbsmotiv - reine Kapitalanlage	605
3.5. Erstreckung auf forstwirtschaftliche Grundstücke bei der ungesunden Bodenverteilung ..	606
3.6. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	607
3.7. Verfassungsmäßigkeit der ungesunden Bodenverteilung: Verhältnis zum Recht auf freie Berufswahl (Art. 12 Abs. 1 GG)	608
3.8. Verfassungsmäßigkeit der ungesunden Bodenverteilung: Verhältnis zur freien Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 2 Abs. 1 GG)	610

Inhaltsverzeichnis

3.9.	Verfassungsmäßigkeit der ungesunden Bodenverteilung: Verhältnis zum Gleichheitsatz (Art. 3 Abs. 1 GG)	611
3.10.	Verfassungsmäßigkeit der ungesunden Bodenverteilung: Gesetzmäßigkeit der Verwaltung	612
3.11.	Verfassungsmäßigkeit der ungesunden Bodenverteilung: Vorrang der Landwirte	614
4.	VERSAGUNGSGRUND DER UNWIRTSCHAFTLICHEN VERKLEINERUNG ODER AUFTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN: ÜBERSICHT UND VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT	615
5.	VERSAGUNGSGRUND DES GROBEN MISSVERHÄLTNISSES ZWISCHEN WERT DES GRUNDSTÜCKS UND GEGENWERT: ÜBERSICHT UND VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT	616
6.	VEREINBARKEIT DES GRDSTVG MIT DEM EU-RECHT	617
6.1.	Die Grundfreiheiten des Gemeinschaftsrechts	618
6.2.	Die Freiheit des Kapitalverkehrs	619
6.3.	Die Niederlassungsfreiheit	620
6.4.	EuGH-Entscheidungen zur Beschränkung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke (Kapitalverkehrsfreiheit)	621
6.4.1.	Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (VGVG)	621
6.4.2.	Dänisches Landwirtschaftsgesetz	623
6.5.	Anwendbarkeit der Kontrollpreisregelung des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zur Gewährung einer Beihilfe	626
6.6.	Zwischenergebnis und Perspektive des Gemeinschaftsrechts	627
I.	DER VERSAGUNGSGRUND DER UNGESUNDEN VERTEILUNG DES GRUND UND BODENS (§ 9 ABS. 1 NR.1 GRDSTVG)	628
1.	MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER ÄGRARSTRUKTUR IM SINNE DES GRDSTVG	630
2.	MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER ÄGRARSTRUKTUR AUS DER SICHT DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBE	633
3.	Die ungesunde Verteilung aus der Sicht der Erwerbenden Personen	634
4.	ERWERB LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE DURCH NICHTLANDWIRTE IM SINNE DES GRDSTVG	636
5.	ERWERB DURCH EINEN NICHTLANDWIRT, DER SEINE FLÄCHEN VERPACHTET HAT	638
6.	KAUF DURCH NICHTLANDWIRT VON EINEM VERWANDTEN	639
7.	VERÄUßERUNG VON NICHTLANDWIRT AN NICHTLANDWIRT	640
8.	Die Nutzungsart des zu erwerbenden Grundstücks	641
9.	ERWERB LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE ZUM ZWECKE DER KAPITALANLAGE	642
10.	Die Möglichkeit des Sales and Lease Back	643
11.	DER NEBENERWERBSLANDWIRT - BEGRIFF	644
11.1.	Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch nicht leistungsfähige Nebenerwerbslandwirte	646
11.2.	Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch leistungsfähige Nebenerwerbslandwirte	649
11.3.	Indizien für die Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes	649
11.4.	Beispiele für leistungsfähige Nebenerwerbslandwirte aus der Rechtsprechung	653
11.5.	Nebenerwerbslandwirte mit Spezialkultur	655
12.	GRUNDSTÜCKSERWERB DURCH EINEN SICH ZUM LEISTUNGSFÄHIGEN BETRIEB ENTWICKELNDEN NICHTLANDWIRT ODER NICHT LEISTUNGSFÄHIGEN NEBENERWERBSLANDWIRT	656
12.1.	Voraussetzungen zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch einen sich zum leistungsfähigen Betrieb entwickelnden Nichtlandwirt oder nicht leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirt	657
12.2.	Verbot der positiven Grundstückslenkung beim Erwerb durch einen sich zum leistungsfähigen Landwirt entwickelnden Nichtlandwirt oder nicht leistungsfähigen Landwirt	659
12.3.	Ein nicht leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt, der sich zum Kartoffelanbauer entwickeln will	660
12.4.	Beispiele auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Betrieb	660

Inhaltsverzeichnis

13. DIE LEISTUNGSFÄHIGKEIT EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBS UND IHRE DARSTELLUNG IN EINEM BETRIEBSKONZEPT	664
13.1. Der leistungsfähige landwirtschaftliche Betrieb	664
13.2. Das Betriebskonzept	665
14. LANDWIRTSCHAFTLICHE UNTERNEHMENSTRÄGER IM SINNE DES GRDSTVG	666
14.1. Der Landwirt als Einzelunternehmer	668
14.1.1. Der Haupterwerbslandwirt	670
14.1.2. Landwirtschaftlicher Familienbetrieb	671
14.1.3. Der Haupterwerbslandwirt als Erwerber	672
14.1.4. Zusammenhang mit dem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb	672
14.1.5. Ungesunde Anhäufung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Hand eines Landwirts	674
14.2. Erwerb durch auswärtige Landwirte	675
14.2.1. Leistungsfähigkeit bei einem auswärtigen Landwirt	676
14.2.2. Entfernung des Grundstücks zum Stammbetrieb des auswärtigen Landwirts	677
14.2.3. Ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch den auswärtigen Landwirt	678
14.2.4. Bewirtschaftungsmöglichkeit des auswärtigen Landwirts	679
14.2.5. Rentabilität für den auswärtigen Landwirt	680
15. ERWERBUNGEIGENTER LANDWIRT	681
15.1. In der Person des Haupterwerbslandwirts liegende ungesunde Bodenverteilung	682
16. DER FORSTWIRT UND DER ERWERB FORSTWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE	683
16.1. Forstwirt im Sinne des GrdstVG	683
16.2. Erwerb forstwirtschaftlicher Grundstücke und ungesunde Bodenverteilung	685
16.3. Die bäuerliche Forstwirtschaft	685
17. PERSONEN- UND KAPITALGESELLSCHAFTEN ALS LANDWIRTE IM SINNE DES GRDSTVG	686
17.1. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine GbR	688
17.2. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine Kommanditgesellschaft (KG)	691
17.3. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Kapitalgesellschaften	692
17.3.1. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine GmbH & Co. KG	693
17.3.2. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine Besitzgesellschaft	694
17.3.3. Zulässigkeit der Betriebsaufspaltung	697
17.3.4. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Bodenfondsmodelle	698
17.3.5. Flächenkauf durch Gesellschafter eines landwirtschaftlichen Betriebes	699
18. ERWERB LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE DURCH DEN LANDWIRTN GLEICHGESTELLTE PERSONEN	702
18.1. Der erwerbende Gartenbaubetrieb	702
18.2. Erwerb durch Pferdezucht, Pferdehaltung und Pensionspferdehaltung	703
18.3. Erwerb durch außerlandwirtschaftliche Gesellschaften	704
18.4. Agrarrecht und Umweltrecht im Spannungsfeld: Erwerb durch Naturschutzverbände	705
18.4.1. Voraussetzungen für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Naturschutzverbände	707
18.4.2. Mögliche Naturschutzprojekte	708
18.4.3. Kritik an Vergabe von öffentlichen Mitteln zu Naturschutzzwecken	710
18.4.4. Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Naturschutzbehörden	711
18.5. Die Gemeinde oder ein Gemeindeverband erwirbt	711
18.5.1. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine Gemeinde im Zusammenhang mit Planungsaufgaben	712
18.6. Die Forstverwaltung als Erwerber land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke	714
18.7. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch ausländische Personen	714
18.8. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Aussiedler	715

Inhaltsverzeichnis

19.	DER LEISTUNGSFÄHIGE LANDWIRT ALS KAUFINTERESSIERTER UND AUFSTOCKUNGSBEDÜRFIGER	716
19.1.	Das dringende Aufstockungsinteresse eines erwerbsinteressierten Landwirts	719
19.1.1.	Dringender Aufstockungsbedarf aufgrund eines geringen Eigenlandanteils des Betriebes	721
19.1.2.	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe aufgrund der Lage der verkauften Grundstücke	724
19.1.3.	Dringender Aufstockungsbedarf aufgrund unvorhergesehener äußerer Einflüsse auf den Betrieb des erwerbsinteressierten Landwirts	725
19.1.4.	Dringender Aufstockungsbedarf für forstwirtschaftliche Grundstücke	726
19.2.	Erwerbswilligkeit und Erwerbsfähigkeit des kaufinteressierten Landwirts	726
19.3.	Erwerbsbereitschaft zu den Kaufvertragsbedingungen	727
19.3.1.	Beispiele für die Bereitschaft zur Errichtung des Kaufpreises:	729
19.4.	Personengruppe der kaufinteressierten Landwirte	730
19.4.1.	Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen als Erwerber und Kaufinteressent	733
19.4.2.	Aufstockungsinteresse bei Neuaufnahme einer landwirtschaftlichen Tätigkeit	736
19.5.	Beachtlichkeit der kaufinteressierten Landwirte	737
19.6.	Ausschluss des dringenden Aufstockungsinteresses leistungsfähiger Betriebe	740
19.7.	Zurückhaltung mit Kaufinteresse der aufstockungsbedürftigen Landwirten	743
20.	MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER AGRARSTRUKTUR AUS DER ERWÄHNNUNG IM AGRARPOLITISCHEN BERICHT 2011	744
20.1.	Die ungesunde Bodenverteilung: Umweltschutzaspekte, Gesundheitsaspekte, Gewässerschutz	747
20.1.1.	Gesundheit der Bevölkerung / Abfallgesetz	747
20.1.2.	Gewässerschutz	748
20.1.3.	Grundwasserschutz	748
20.2.	Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur des ländlichen Raumes	749
20.2.1.	Ländlicher Raum	750
20.2.2.	Sonderrecht für die Landwirtschaft noch zeitgemäß?	751
20.2.3.	Die ungesunde Bodenverteilung bei der Fischerei in Binnengewässern	752
20.2.4.	Behinderung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft	752
20.3.	Die ungesunde Bodenverteilung aus Sicht der neuen Bundesländer	753
20.3.1.	Die Rolle der BVVG	753
20.3.2.	Notwendigkeit der Versagungsgründe nach dem GrdstVG in den ostdeutschen Ländern	754
20.3.3.	Gewachsene Bedeutung des GrdstVG in den neuen Bundesländern	754
20.3.4.	Sonderentwicklung in den neuen Bundesländern	756
20.4.	Genehmigungserteilung aufgrund § 9 Abs. 5 GrdstVG	757
20.4.1.	Ungesunde Bodenverteilung bei Betriebsveräußerung	758
20.4.2.	Ungesunde Bodenverteilung bei Grundstücksveräußerung	758
20.4.3.	Gründe für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts	759
J.	UNWIRTSCHAFTLICHE VERKLEINERUNG ODER AUFTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 GRDSTVG)	763
1	BEGRIFF UND VORAUSSETZUNGEN DER UNWIRTSCHAFTLICHEN VERKLEINERUNG UND AUFTEILUNG	764
1.1.	Voraussetzungen	764
1.2.	Anwendung des Versagungsgrundes der unwirtschaftlichen Aufteilung und Verkleinerung	764
1.3.	Grundstücksbezogenheit	765
1.4.	Mögliche Umgehung des Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG	766
1.5.	Tatbestand der Unwirtschaftlichkeit	766

Inhaltsverzeichnis

1.6.	Die unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung aus der Sicht des Veräußerers und des Erwerbers	767
1.7.	Die unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 und ihre Regelbeispiele aus § 9 Abs. 3 GrdstVG	770
2.	UNWIRTSCHAFTLICHE AUFTEILUNG ODER VERKLEINERUNG EINES EINZELNEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKS	772
2.1.	Teilungsbegriff	772
2.2.	Regelbeispiel der unwirtschaftliche Verkleinerung eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücks (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG)	773
2.3.	Teilungsvermessung landwirtschaftlicher Grundstücke	774
3.	UNWIRTSCHAFTLICHE AUFTEILUNG ODER VERKLEINERUNG EINES EINZELNEN FORSTWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG)	776
3.1.	Ordnungsgemäße Forstwirtschaft	776
3.2.	Teilung der forstwirtschaftlichen Grundstücke	777
4.	VERKLEINERUNG UND AUFTEILUNG VON IM FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN ZUGETEILEN GRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG)	778
4.1.	Beispieldfälle der unwirtschaftlichen Aufteilung für im Flurbereinigungsverfahren zugeteilte Grundstücke	779
5.	UNWIRTSCHAFTLICHE AUFTEILUNG UND VERKLEINERUNG MEHRERER ZUSAMMENGEHÖRIGER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2. ALTERNATIVE)	779
6.	UNWIRTSCHAFTLICHE AUFTEILUNG UND VERKLEINERUNG VON LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN ...	781
6.1.	Beispiele für die Aufteilung oder Verkleinerung eines landwirtschaftlichen Betriebes	782
7.	VERKLEINERUNG DURCH ABTRENNUNG DES ALTENTEILER- ODER LANDARBEITERHAUSES	783
7.1.	Verkleinerung durch Grundstücksvorbehalt beim Übergabevertrag	786
7.2.	Zurückbehaltung von Grundstücken durch den Übergeber	786
7.3.	Verkleinerung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Abveräußerung von forstwirtschaftlichen Flächen	788
7.4.	Verkleinerung eines mit öffentlichen Mitteln geförderten landwirtschaftlichen Betriebes	789
7.5.	Die Aufteilung des Ehegattenhofs und von Betrieben in Gesamthandseigentum einer Erbengemeinschaft	789
7.6.	Hofüberlassungsvertrag unter Ausklammerung eines Miteigentumsanteils	790
7.7.	Verlust der Lebensfähigkeit eines selbständigen landwirtschaftlichen Betriebes (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG)	790
7.7.1.	Voraussetzungen für einen lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieb	791
7.7.2.	Selbständigkeit, Leistungsfähigkeit und Lebensfähigkeit	792
7.8.	Die Aufteilung eines nicht schutzwerten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes	794
7.8.1.	Beispiele nicht schützenswerter Betrieb aus der Rechtsprechung	795
7.9.	Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge und bei Erbauseinandersetzungen	795
7.9.1.	Die ungesunde Bodenverteilung bei Erbauseinandersetzungen	797
7.9.2.	Die Teilung landwirtschaftlicher Grundstücke und Erbauseinandersetzung	798
7.9.3.	Die Betriebsaufteilung und Erbauseinandersetzung	798
7.9.4.	Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung bei der Einräumung eines Miteigentumsanteils	799
7.9.5.	Umwandlung von ideellem Miteigentum in reales Alleineigentum	802
7.9.6.	Zeitablauf von Genehmigungen nach dem GrdstVG bei unwirtschaftlicher Verkleinerung oder Aufteilung	803
7.9.7.	Maßnahmen zur Abwendung der unwirtschaftlichen Verkleinerung und Aufteilung von Grundstücken	803

Inhaltsverzeichnis

K. GROBES MISSVERHÄLTNIS ZWISCHEN GEGENWERT UND WERT EINES GRUNDSTÜCKS (§ 9 ABS. 1 NR. 3 GRDSTVG)	805
1. ZWECK UND ZIEL DES VERSAGUNGSGRUNDSES DES ÜBERHÖHTEN KAUFPREISES (§ 9 ABS. 1 NR. 3 GRDSTVG)	805
1.1. Der Grundstückswert im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG.....	807
1.1.1. Ermittlung des Grundstückswerts.....	809
1.1.2. Berücksichtigung außenlandwirtschaftlicher Faktoren bei der Wertbildung.....	810
1.1.3. Der Gegenwert im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG	811
1.2. Das grobe Missverhältnis des Gegenwerts zum Wert des Grundstücks	813
1.2.1. Zu geringes Entgelt	815
1.2.2. Anwendung des überhöhten Preises im Bieterverfahren	815
1.2.3. Überhöhter Kaufpreis kein selbständiger Versagungsgrund	816
1.3. Überhöhter Kaufpreis bei fehlenden nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur	818
1.4. Ein Landwirt erwirbt zum überhöhten Preis.....	818
1.5. Grobes Missverhältnis bei Hofübergabeverträgen.....	820
1.6. Ausschluss des Versagungsgrundes des überhöhten Kaufpreises	822
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG i.V. mit § 9 Abs. 4 GrdstVG)	822
L. BERÜCKSICHTIGUNG ALLGEMEINER VOLKSWIRTSCHAFTLICHER BELANGE (§ 9 ABS. 6 GRDSTVG).....	825
1. DIE ALLGEMEINEN IM GRDSTVG GENANNTEN VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN BELANGE	827
2. SONSTIGE ALLGEMEINE VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN BELANGE	829
3. WINDENERGIEANLAGEN UND ALLGEMEINE VOLKSWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	832
4. RECHTSGESELLSCHAFTLICHE VERÄUERUNGEN UND ALLGEMEINE VOLKSWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	833
5. ANERKENNUNG ALLGEMEINER VOLKSWIRTSCHAFTLICHER BELANGE BEI ERST BEABSICHTIGTEN VORHABEN	834
M. HÄRTEKLAUSEL (§ 9 ABS. 7 GRDSTVG)	836
1. UNZUMUTBARE HÄRTE BEI UNGESEUNDER BODENVERTEILUNG.....	837
2. UNZUMUTBARE HÄRTE BEI UNWIRTSCHAFTLICHER AUFTEILUNG ODER VERKLEINERUNG	837
3. UNZUMUTBARE HÄRTE BEI ÜBERHÖHTEM KAUFPREIS.....	839
4. UNZUMUTBARE HÄRTE IN DEN VERHÄLTNISSEN DES VERÄUERERS	839
N. ENTSCHEIDUNGEN DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE	842
1. BESCHEIDE NACH DEM GRDSTVG ALS VERWALTUNGSAKTE	844
1.1. Bestimmtheit des Bescheides (Verwaltungsaktes).....	845
1.2. Begründung von Bescheiden nach dem GrdstVG hinsichtlich Formalien	846
1.3. Unanfechtbare Entscheidungen	846
1.4. Anfechtbare Entscheidungen	847
1.5. Entscheidungsgründe und Entscheidungsfindung.....	849
1.6. Kosten im Genehmigungsverfahren nach § 23 GrdstVG	851
2. FORMVORSCHRIFTEN DER ENTSCHEIDUNGEN	852
2.1. Die Zustellung im Genehmigungsverfahren	852
2.2. Zustellung bei Antragstellung durch den Notar.....	853
2.3. Zustellung bei Einschränkung der Bevollmächtigung des Notars	854
2.4. Zustellung bei Antragstellung des Notars als Boten	855
2.5. Zustellung an mehrere Beteiligte	856
2.6. Zustellungsmängel	857
2.7. Die Zustellung anfechtbarer Entscheidungen nach den VwZG der Länder	857
2.8. Zustellung durch die Post mit Zustellungsurkunde (§ 3 VwZG)	858
2.9. Zustellung durch die Post mittels Einschreiben (§ 4 VwZG)	858
2.9.1. Einschreiben durch Übergabe.....	858
2.9.2. Einschreiben mit Rückschein	859
2.9.3. Einwurfeinschreiben	860

Inhaltsverzeichnis

2.10. Zustellung durch die Behörde gegen Empfangsbekenntnis (§ 5 VwZG)	860
2.11. Zustellung an Notar, Rechtsanwälte oder Vertreter	861
2.12. Rechtsmittelbelehrung	862
3. GENEHMIGUNGSBESCHEID	863
4. VERSAGUNG DER GENEHMIGUNG.....	864
O. DAS ZEUGNIS NACH § 5 GRDSTVG UND DIE GENEHMIGUNGSFREIEN RECHTSGESCHÄFTE (§ 4 GRDSTVG)	865
1. DAS NEGATIVZEUGNIS NACH § 5 GRDSTVG	866
1.1. Antragstellung beim Negativzeugnis	867
1.2. Die Zeugniserteilung durch die Genehmigungsbehörde	867
1.2.1. Untätigkeit, Verzögerung und Zeugnisverweigerung durch die Genehmigungsbehörde	868
1.2.2. Aufgaben des Grundbuchamtes beim Zeugnis nach § 5 GrdstVG	868
1.2.3. Prüfungspflicht des Grundbuchamtes	869
2. GENEHMIGUNGSFREIE RECHTSGESCHÄFTE (§ 4 GRDSTVG)	872
2.1. Rechtsgeschäfte des Bundes und der Länder (§ 4 Nr. 1 GrdstVG)	872
2.1.1. Bund oder Land als Mitglied einer Erbengemeinschaft	875
2.1.2. Genehmigungspflicht für die BVVG	876
2.1.3. Genehmigungsfreiheit der Sondervermögen des Bundes	879
2.2. Rechtsgeschäfte der öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften (§ 4 Nr. 2 GrdstVG)	879
2.2.1. Die Religionsgesellschaften	879
2.2.2. Die Genehmigungsfreiheit beim Erwerb durch Religionsgesellschaften	883
2.3. Rechtsgeschäfte zur Durchführung behördlicher Verfahren (§ 4 Nr. 3 GrdstVG)	884
2.3.1. Flurbereinigungsverfahren	884
2.3.2. Siedlungsverfahren	885
2.3.3. Verfahren nach § 37 des Bundesvertriebenengesetzes	886
2.4. Grundstücksveräußerungen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 4 Nr. 4 GrdstVG)	887
2.4.1. Die Genehmigungsfreiheit im Rahmen der Bauleitplanung	888
2.4.2. Genehmigungsfreiheit im Flächennutzungsplan	888
2.4.3. Genehmigungsfreiheit im Bebauungsplan	889
2.4.4. Genehmigungsbedürfnis beim Erwerb der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes	890
2.5. Das Verhältnis der Teilungsgenehmigungen nach BauGB zum GrdstVG	891
2.6. Veräußerung nach dem Bayerischen Almgesetz (§ 4 Nr. 5 GrdstVG)	892
2.6.1. Das Genehmigungsverfahren bei rechtsgeschäftlicher Veräußerung nach dem Bayerischen Almgesetz	892
2.6.2. Genehmigungsverfahren nach dem AlmG	892
P. DER GENEHMIGUNGSZWANG NACH § 8 GRDSTVG	894
1. BEDEUTUNG DER VORSCHRIFT	895
2. DIE ENTSCHEIDUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE AUFGRUND VON VERFAHREN NACH § 8 GRDSTVG	895
2.1. Genehmigungszwang nach § 8 GrdstVG und seine Fallgestaltungen	897
2.2. Beteiligung der Gemeinden und Gemeindeverbände (§ 8 Nr. 1 GrdstVG)	897
2.2.1. Gemeinde oder des Gemeindeverbandes	898
2.2.2. Im Gebiet der Gemeinde oder des Gemeindeverbands	899
2.2.3. Nachweis im Bauleitplan	899
2.2.4. Land- oder forstwirtschaftliche Zweckbestimmung	900
2.2.5. Der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	901
2.2.6. Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach BauGB	901

Inhaltsverzeichnis

2.3.	Verwandtengeschäfte (§ 8 Nr. 2 GrdstVG)	902
2.3.1.	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes	902
2.3.2.	Genehmigungspflichtiger landwirtschaftlicher Nebenbetrieb	905
2.3.3.	Gemischter Betrieb: teils Landwirtschaft, teils Gewerbe	906
2.3.4.	Getrennte Genehmigung bei Doppelbetrieben	907
2.4.	Geschlossene Veräußerung oder Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes	908
2.4.1.	Geschlossene Veräußerung oder Übertragung an den Ehegatten oder mehrere Verwandte	909
2.4.2.	Nießbrauchsbestellung für Verwandte	910
2.4.3.	Verwandteneigenschaft nach § 8 Nr. 2 GrdstVG	910
2.5.	Kein Genehmigungzwang nach § 8 Nr. 2 GrdstVG bei land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben im Sinne der Höfeordnung und des Landesgesetzes über die Höfeordnung Rheinland-Pfalz (§ 31 GrdstVG)	911
2.5.1.	Anwendung der Ausnahmeregelungen für die HöfeO (§ 31 GrdstVG)	911
2.5.2.	Genehmigungsverfahren bei einer Veräußerung oder Übertragung eines Hofes im Sinne der Höfeordnung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge	913
2.5.3.	Prüfung des Übergabevertrag bei Höfen im Sinne der Höfeordnung	914
2.5.4.	Rückübertragungsklauseln in Übergabeverträgen für Höfe im Sinne der Höfeordnung	915
2.5.5.	Genehmigungsverfahren bei der Bestellung eines Nießbrauchs an einem Hof im Sinne der HöfeO	916
2.5.6.	Zuständigkeiten nach der Höfeordnung und dem Landesgesetz über die Höfeordnung Rheinland-Pfalz aufgrund § 31 GrdstVG	916
2.6.	Veräußerung von gemischten Betrieben (§ 8 Nr. 3 GrdstVG)	918
2.7.	Veräußerung zur Grenzverbesserung (§ 8 Nr. 4 GrdstVG)	919
2.8.	Grundstücktausch (§ 8 Nr. 5 GrdstVG)	921
2.8.1.	Tausch zur Verbesserung der Landbewirtschaftung	921
2.8.2.	Tausch aus volkswirtschaftlich gerechtfertigten Gründen	922
2.8.3.	Geldausgleich bei Tauschgeschäften	923
2.9.	Veräußerung zur Abwendung von Zwangsmaßnahmen (§ 8 Nr. 6 GrdstVG)	924
2.9.1.	Veräußerung zur Vermeidung einer Enteignung	924
2.9.2.	Veräußerung zur Vermeidung bergrechtlicher Grundabtretung	926
2.9.3.	Erwerb aufgrund gesetzlicher Verpflichtung	927
2.10.	Genehmigungzwang bei Ersatzlandbeschaffung (§ 8 Nr. 7 GrdstVG)	927
2.10.1.	Ersatzland zur Existenzsicherung (§ 8 Nr. 7 a, 1. Alt. GrdstVG)	928
2.10.2.	Aufrechterhaltung eines persönlich bewirtschafteten Betriebes (§ 8 Nr. 7 a, 2. Alt. GrdstVG)	929
2.10.3.	Ersatzland zur Erfüllung wesensgemäß obliegender Aufgaben (§ 8 Nr. 7 b GrdstVG)	930
2.10.4.	Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an Landwirte	931

Inhaltsverzeichnis

Q. AUFLAGEN, BEDINGUNGEN UND BEFRISTUNGEN NACH § 10 UND	
 § 11 GRDSTVG.....	933
1. UNTERSCHIED VON AUFLAGE, BEDINGUNG UND BEFRISTUNG	934
1.1. Auflage.....	934
1.2. Unterscheidungen zwischen Auflagen und Bedingungen	935
1.3. Zulässigkeit, Wirkung und Auswahl der Auflage und Bedingung	935
2. ERSCHÖPFEND AUFGEZÄHLTE AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN.....	937
2.1. Weitere Auflagen und Bedingungen möglich.....	938
3. AUFLAGEN (§ 10 GRDSTVG)	940
3.1. Die Auflage im Sinne des GrdstVG.....	941
3.2. Begriff, Wirkung und Folgen der Auflagen	941
3.3. Die Verpachtungsaufgabe (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	942
3.3.1. Zweck der Verpachtungsaufgabe	943
3.3.2. Anwendung der Verpachtungsaufgabe	944
3.3.3. Inhalt der Verpachtungsaufgabe.....	946
3.4. Veräußerungsaufgabe (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG)	946
3.4.1. Zweck der Veräußerungsaufgabe	947
3.4.2. Weiterveräußerung durch den Erwerber an einen Landwirt oder das Siedlungsunternehmen	948
3.4.3. Die Veräußerung zu angemessenen Bedingungen	949
3.4.4. Befristung der Veräußerungsaufgabe	950
3.4.5. Anwendungsfälle der Veräußerungsaufgabe.....	950
3.4.6. Aufhebung der Veräußerungsaufgabe.....	953
3.5. Koppelung mehrerer Auflagen oder Bedingungen.....	954
3.6. Landabgabe an anderer Stelle (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG).....	955
3.6.1. Abgabe nur von landwirtschaftlichen Grundstücken	955
3.6.2. Abzugebendes Grundstück und Frist zur Landabgabe.....	955
3.6.3. Eigentumsübertragung oder Pachtüberlassung	955
3.6.4. Die Wertermittlung.....	956
3.6.5. Anwendung der Landabgabe	956
3.7. Waldbewirtschaftungsaufgabe (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 GrdstVG).....	957
3.7.1. Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung	957
3.7.2. Anordnung der Waldbewirtschaftungsaufgabe	957
3.7.3. Anordnung von Maßnahmen durch die Genehmigungsbehörde	958
3.7.4. Der Bewirtschaftungsvertrag	958
3.7.5. Der Wirtschaftsplan	959
3.7.6. Teilung forstwirtschaftlicher Grundstücke	959
3.8. Rücktritt vom Vertrag bei Auflagen nach § 10 GrdstVG	960
3.8.1. Rücktrittsrecht der betroffenen Vertragspartei	960
3.8.2. Rücktrittsrecht gemäß §§ 346 bis 354 BGB	961
3.9. Auf die Auflage nach § 10 Abs. 1 GrdstVG bezugnehmende Vorschriften des GrdstVG	962
3.10. Zwangsgeld (§ 24 GrdstVG)	963
3.10.1. Ordnungswidriger Besitz (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	964
3.10.2. Voraussetzungen des ordnungswidrigen Besitzes	964
3.10.3. Aufforderung der Genehmigungsbehörde	965
3.10.4. Nichterfüllung einer Auflage (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG)	966
3.10.5. Formelles Zwangsgeldverfahren	967
3.10.6. Antrag der Genehmigungsbehörde auf Zwangsgeldfestsetzung	968
3.10.7. Gerichtliches Verfahren bei der Androhung und Festsetzung des Zwangsgeldes	969
3.10.8. Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts über den Antrag auf Zwangsgeldfestsetzung	969

Inhaltsverzeichnis

3.10.9.	Androhung des Zwangsgeldes	969
3.10.10.	Festsetzung des Zwangsgeldes	970
3.10.11.	Kosten des Zwangsgeldverfahrens.....	971
3.10.12.	Die Rechtsmittel im Zwangsgeldverfahren	971
4.	BEDINGUNGEN (§ 11 GrdstVG).....	972
4.1.	Die Vertragsänderungsbedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG).....	973
4.1.1.	Zulässige Vertragsänderungsbedingungen.....	974
4.1.2.	Unzulässige Vertragsänderungsbedingungen.....	975
4.1.3.	Auferlegung zusätzlicher Leistungen oder Pflichten.....	976
4.2.	Verpachtungsbedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	977
4.3.	Landabgabebedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG)	978
4.4.	Anordnung der Bedingung durch die Genehmigungsbehörde.....	979
4.5.	Die Wirkung der Genehmigung mit Bedingung	980
4.6.	Bescheinigung über den Eintritt der Bedingung.....	981
4.7.	Vereitelung des Erfolgs der bereits eingetretenen Bedingung.....	982
4.8.	Auf die Bedingung nach § 11 Abs. 1 GrdstVG bezugnehmende Vorschriften des GrdstVG.....	983
R.	DAS SIEDLUNGSRECHTLICHE VORKAUFRECHT.....	984
1.	BEGRIFFE UND ARTEN DES VORKAUFRECHTS	985
1.1.	Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht	986
1.2.	Das dingliche Vorkaufsrecht	986
1.3.	Das gesetzliche Vorkaufsrecht.....	986
1.4.	Weitere gesetzliche Vorkaufsrechte.....	987
1.5.	Gemeindliches Vorkaufsrecht.....	987
1.6.	Vorkaufsrecht nach § 66 Bundesnaturschutzgesetz.....	988
1.7.	Vorrang des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gegenüber anderen Vorkaufsrechten	989
2.	PRÜFUNG UND AUSÜBUNG DER VERFAHREN NACH DEM RSG - ZAHLEN UND FAKTEN.....	990
3.	SIEDLUNGSRECHTUCHES VORKAUFRECHT: ABLAUF DES VERFAHRENS	992
3.1.	Die Verbindung des GrdstVG mit dem RSG in Bezug auf die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	993
3.2.	Schematische Darstellungen des Ausübungsvorfahrens nach dem GrdstVG und RSG	995
4.	DURCHFÜHRUNG DES SIEDLUNGSRECHTLICHEN VORKAUFRECHTS DURCH DAS SIEDLUNGSUNTERNEHMEN (§ 1 RSG)	1018
4.1.	Gemeinnützige Siedlungsunternehmen	1019
4.2.	Begriff der Gemeinnützigkeit der Siedlungsunternehmen.....	1019
4.3.	Übertragung der Verwaltungsaufgaben auf die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen	1020
4.4.	Staatliche Verwaltungsaufgaben nach den Regeln des Privatrechts.....	1021
4.5.	Beschaffenheit und Rechtscharakter der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften	1022
4.6.	Aufgabenstellung der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen	1023
4.7.	Besonders bezeichnete Siedlungsunternehmen nach § 1 Abs. 1 Satz 3 RSG	1024
4.8.	Auswahl des vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmens (§ 4 Abs. 5 RSG)	1025
4.9.	Aufgaben und Ziele der Siedlungsunternehmen	1027
4.10.	Die Siedlungsunternehmen in den Bundesländern	1027
5.	VORAUSSETZUNGEN UND ANWENDUNGSBEREICH DES SIEDLUNGSRECHTLICHEN VORKAUFRECHTS (§ 4 RSG)	1029
5.1.	Art des Rechtsgeschäfts (Kaufvertrag im Sinne des § 4 RSG)	1031
5.1.1.	Formelle und materielle Wirksamkeit des Kaufvertrages	1032
5.2.	Der Tauschvertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis	1035
5.3.	Der Schenkungsvertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis	1036
5.4.	Der Übergabevertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis	1038
5.5.	Das Vorkaufsrecht und weitere Rechtsgeschäfte	1038

Inhaltsverzeichnis

5.6.	Der Vertragsentwurf bei der Ausübung des Vorkaufsrechts.....	1039
5.7.	Grundstücksarten im Sinne des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	1040
5.8.	Der wirtschaftliche Grundstücksbegriff des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1041
5.8.1.	Rechtsprechung zum Grundstücksbegriff des RSG	1044
5.8.2.	Änderung der Mindestgröße während eines Genehmigungsverfahrens	1044
5.8.3.	Behandlung von forstwirtschaftlichen Grundstücken beim siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht	1045
5.8.4.	Fälle der Veräußerung mehrerer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in einem Vertrag	1047
5.8.5.	Fälle der Veräußerung eines land- und forstwirtschaftlich gemischt genutzten Grundstücks	1049
5.8.6.	Fälle der Veräußerung von Betrieben, deren Grundstücke nur teilweise dem Vorkaufsrecht unterliegen:.....	1050
5.8.7.	Die siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtsfreigrenzen (§ 4 Abs. 1 und 4 RSG)	1051
5.8.8.	Keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Verordnungen Hessens und Thüringens	1052
5.8.9.	Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts unter Beachtung der Freigrenzen nach dem RSG und GrdstVG	1053
5.8.10.	Vorkaufsrechtsausübung bei der Veräußerung einzelner Grundstücke	1054
5.8.11.	Vorkaufsrechtsausübung bei der Veräußerung mehrerer Grundstücke.....	1055
5.8.12.	Verträge mit mehreren Grundstücken bei wirtschaftlicher Einheit.....	1055
5.8.13.	Behandlung von Kaufverträgen mit genehmigungsfreien und Vorkaufsrechtsgrundstücken bei Anwendung des Grundstücksbegriffs im Sinne des GrdstVG	1058
5.8.14.	Verträge mit mehreren Grundstücken, die keine wirtschaftliche Einheit bilden	1060
5.9.	Fallbearbeitung durch die Genehmigungsbehörden	1062
5.10.	Übersicht über die Behandlung eines Vertrages mit Einzelgrundstücken oder mehreren Grundstücken im Rahmen des Vorkaufsrechts	1066
5.11.	Übersicht über die Behandlung eines Vertrages mit mehreren Grundstücken im Rahmen des Vorkaufsrechts bei wirtschaftlicher Einheit	1067
5.12.	Übersicht über die Behandlung eines Vertrages mit Grundstücken bei fehlender wirtschaftlicher Einheit im Rahmen des Vorkaufsrechts	1068
5.13.	Einheitliche Genehmigung im Rahmen des Vorkaufsrechts	1069
5.14.	Vorkaufsrecht bei nacheinander eingereichten Verträgen	1070
5.15.	Versagungsgründe für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1070
5.16.	Rechtsfolge der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1071
5.17.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte nach der Grundstücksverkehrsordnung	1072
5.18.	Ausschluss des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 4 Abs. 2, §§ 11 RSG)	1073
5.18.1.	Ausschluss des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts beim Verkauf	
	an Körperschaften des öffentlichen Rechts und an nahe Angehörige	
	(§ 4 Abs. 2 RSG)	1073
5.18.2.	Verkauf an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts	1073
5.18.3.	Verkauf an Ehegatten und Verwandte (§ 4 Abs. 2 RSG)	1075
5.18.4.	Auswirkungen der Ausschlusstatbestände des § 4 Abs. 2 RSG	1075
5.19.	Sonderregelung für enteignete Berufslandwirte (§ 11 a RSG)	1076
5.19.1.	Zweck der Sonderregelung für enteignete Berufslandwirte (§ 11 a RSG)	1076
5.19.2.	Voraussetzungen für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts bei enteigneten Landwirten.....	1077
5.20.	Zu niedrig beurkundeter Kaufpreis (§ 4 Abs. 3 RSG) - Unterverbriefung	1078
5.20.1.	Nebenabreden beim Kaufvertrag mit Unterverbriefung	1079
5.20.2.	Ausnahme von der Unterverbriefung	1079
5.20.3.	Vereinbartes höheres Entgelt	1080

Inhaltsverzeichnis

5.21.	Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte (§ 5 RSG).....	1080
5.21.1.	Begründung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1081
5.21.2.	Entschädigung des rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts	1081
5.21.3.	Art und Höhe der Entschädigung	1082
5.21.4.	Erlöschen des Entschädigungsanspruchs.....	1083
5.22.	Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrecht (§ 6 Abs. 1 Satz 3, 1. Halbsatz RSG)	1084
5.22.1.	Auswirkung des Ausübungszeitpunktes auf die Versagungsgründe	1084
5.23.	Auswirkung des Zeitpunktes bei Vertragsänderungen	1087
5.24.	Bearbeitungsfristen der Genehmigungsbehörde bei der Vorkaufsrechtsausübung	1088
(§ 6 Abs. 2 RSG).....		
5.25.	Nach anderen Gesetzen erforderliche Genehmigung (§ 6 Abs. 3 RSG).....	1089
5.26.	Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens (§ 7 RSG)	1091
6.	ABLAUFSCHAEM FÜR DIE HINDERUNG DES BESICHTIGUNGSRRECHTS	1091
6.1.1.	Besichtigungsrecht der vorkaufsberechtigten Stelle und Hinderungsgründe	1092
6.1.2.	Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei Hinderung an der Besichtigung	1092
6.1.3.	Weigerung des Eigentümers oder eines Dritten.....	1093
6.1.4.	Wegfall des Hindernisses	1094
6.1.5.	Der Rechtsweg	1094
6.2.	Auf das Vorkaufsrecht anzuwendende BGB-Bestimmungen sowie Zubehör und Nebenleistungen (§ 8 RSG).....	1095
6.2.1.	Zustandekommen des Kaufvertrags unter den gleichen Bedingungen	1095
(§ 464 Abs. 2 BGB)		
6.2.2.	Das Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten	1096
6.2.3.	Das Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und	1097
dem Vorkaufsberechtigten		
6.2.4.	Vertragskosten bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1098
6.2.5.	Bedingung und Rücktrittsvorbehalt bei der Ausübung des Vorkaufsrechts	1099
(§ 465 BGB)		
6.2.6.	Weitere Umgehungsgeschäfte zur Abwendung und nach Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1101
6.2.7.	Die Nebenleistungen (§ 466 BGB).....	1102
6.2.8.	Der Gesamtpreis in einem Kaufvertrag (§ 467 BGB).....	1103
6.2.9.	Berechnung des verhältnismäßigen Teils	1104
6.2.10.	Das Erstreckungsverlangen des § 467 Satz 2 BGB im Rahmen des RSG	1105
6.2.11.	Stundung des Kaufpreises (§ 468 BGB)	1107
6.2.12.	Erstreckung des Vorkaufsrechts auf das mitverkaufte Zubehör	1107
6.2.13.	Kein Ausschluss des Vorkaufsrechts bei Zwangsvollstreckung	1108
6.2.14.	Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten (§ 9 RSG)	1108
6.2.15.	Verwendung für Siedlungszwecke	1108
6.2.16.	Anspruchsberechtigte auf Übereignung durch das Siedlungsunternehmen	1109
6.2.17.	Frist und Form zur Geltendmachung des Übereignungsanspruchs	1110
6.2.18.	Verlust des Übereignungsanspruchs.....	1110
6.2.19.	Höhe des Entgelts bei der Rückübereignung	1111
6.2.20.	Rückzahlung der Entschädigung	1111
6.2.21.	Genehmigungsbedürftigkeit des Rückkaufvertrages	1112
6.3.	Vorkaufsrecht des Landlieferungsverbandes (§ 14 RSG).....	1113
6.4.	Wiederkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens (§ 20 RSG)	1114

Inhaltsverzeichnis

7. DAS ERGÄNZUNGSGESETZ ZUM REICHSSIEDLUNGSGESETZ	1115
7.1. Verwendung von Grundstücken für Siedlungszwecke und zur Verbesserung der Agrarstruktur	1115
7.2. Kündigung des Pachtverhältnisses (§ 7 RSErgG).....	1116
7.2.1. Erwerb durch das Siedlungsunternehmen.....	1117
7.2.2. Entschädigungsanspruch des Pächters	1118
7.2.3. Übernahme von Inventar durch den Verpächter	1119
7.2.4. Vereinbarkeit des § 7 RSErgG mit dem Grundgesetz.....	1119
7.3. Aufhebung der VO über das Vorkaufsrecht (§ 29 GrdstVG).....	1120
8. ENTSCHEIDUNG ÜBER DAS SIEDLUNGSRECHTLICHE VORKAUFSGESETZ (§ 21 GrdstVG)	1121
8.1. Die Rechtsnatur der Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	1121
8.1.1. Die Mitteilung als Verwaltungsakt im Sinne des § 35 VwVfG	1122
8.2. Wirksamkeit des Kaufvertrags zwischen Vorkaufsberechtigtem und Vorkaufsverpflichteten	1123
8.3. Mitteilungsberechtigte	1124
8.4. Inhalt und Zustellung der Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	1124
8.5. Verpflichtung zur Begründung der Mitteilung.....	1125
8.6. Rechtsmittelbelehrung in der Mitteilung	1126
8.7. Formulierungshilfe für eine Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	1127
8.8. Form und Zustellung der Mitteilung.....	1129
8.9. Mitteilung bei Verkauf selbständiger landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke in einem Vertrag	1131
8.10. Verfahrensabschluss ohne Mitteilung durch die Genehmigungsbehörde	1133
8.11. Fehlerhafte Ausbungserklärungen	1133
8.12. Rücknahme des Genehmigungsantrages durch die Vertragsbeteiligten bei Vorkaufsrechtsausübung	1135
8.13. Auswirkung des Nichtzustandekommens des Vorkaufvertrages	1136
S. BEHANDLUNG VON FEHLERHAFTEN BESCHEIDEN AUS VERWALTUNGS-VERFAHRENSRECHTLICHER SICHT	1138
1. DIE FEHLERHAFTIGKEIT EINES BESCHEIDES	1139
1.1. Berichtigung von Unrichtigkeiten eines Verwaltungsakts	1139
1.2. Heilung und Beseitigung von Verfahrens- und Formfehlern	1139
1.3. Verwaltungsakte mit unbeachtlichen Verfahrens- und Formfehlern.....	1140
1.4. Umdeutung eines fehlerhaften Verwaltungsakts.....	1141
2. VERWALTUNGSAKTE MIT BEACHTLICHEN FEHLERN	1142
2.1. Nichtigkeit einer Entscheidung der Genehmigungsbehörde	1142
2.2. Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit bei Entscheidungen der Genehmigungsbehörde	1144
am Beispiel fehlender Antragstellung	1144
2.3. Anfechtbarkeit und Aufhebung von Bescheiden	1145
2.4. Anfechtbarkeit von Bescheiden.....	1146
2.5. Aufhebung und Änderung von Bescheiden durch die Genehmigungsbehörden	1147
2.5.1. Die Rücknahme rechtswidriger Verwaltungsakte (§ 48 VwVfG).....	1149
2.5.2. Der Widerruf rechtmäßiger Verwaltungsakte (§ 49 VwVfG)	1150
2.6. Aufhebung oder Änderung nach Einleitung des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens	1154
2.7. Wiederaufgreifen des Genehmigungsverfahrens nach dem GrdstVG (§ 51 VwVfG)	1155

Inhaltsverzeichnis

T. DAS AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZ IN BADEN-WÜRTTEMBERG.....	1158
1. ZIELSETZUNG UND WESENTLICHER INHALT DES ASVG.....	1159
2. RECHTSVORSCHRIFTEN ZUM AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZ.....	1161
2.1. Agrarstrukturverbesserungsgesetz.....	1162
2.2. Genehmigungsbehörden, Siedlungsbehörde und gemeinnütziges Siedlungsunternehmen	1180
2.3. Berufsvertretung und Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts.....	1181
3. DER GRUNDSTÜCKVERKEHRSRECHTLICHE TEIL DES ASVG IN BADEN-WÜRTTEMBERG	1182
3.1. Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen, besonderer Geltungsbereich.....	1182
3.1.1. Der Grundstücksbegriff des ASVG	1182
3.2. Rechtsgeschäftliche Veräußerungen	1187
3.2.1. Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte (§ 3 ASVG = § 2 GrdstVG).....	1187
3.2.2. Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte	1187
3.2.3. Genehmigungzwang (§ 6 ASVG = § 8 GrdstVG).....	1188
3.3. Versagungsgründe des ASVG (§ 7 ASVG = § 9 GrdstVG).....	1188
3.3.1. Die agrarstrukturell nachteilige (ungesunde) Verteilung des Grund und Bodens	1189
3.3.2. Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken und Betrieben (§ 7 Abs. 4 ASVG).....	1189
3.3.3. Kaufpreis um mehr als 20 Prozent über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert	1190
3.3.4. Genehmigungsteilung aufgrund § 7 Abs. 6 ASVG.....	1190
3.3.5. Berücksichtigung allgemeiner volkswirtschaftlicher Belange (§ 7 Abs. 7 ASVG)	1191
3.3.6. Härteklausel (§ 7 Abs. 8 ASVG)	1191
3.4. Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde (§ 7 Abs. 9 ASVG)	1192
3.5. Die Nebenbestimmungen des ASVG	1192
3.5.1. Genehmigung unter Auflagen (§ 8 ASVG = § 10 GrdstVG)	1192
3.5.2. Genehmigung unter Bedingungen (§ 9 ASVG = § 11 GrdstVG).....	1193
3.6. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht in Baden-Württemberg	1193
3.6.1. Formaler Verfahrensablauf des Siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 10, 18 und 19 ASVG.....	1194
3.6.2. Siedlungsunternehmen in Baden-Württemberg (§§ 14 und 16 ASVG)	1195
3.6.3. Siedlungsbehörden in Baden-Württemberg (§ 15 ASVG).....	1196
3.6.4. Voraussetzungen des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 17 ASVG).....	1196
3.6.5. Vorkaufsrecht bei derzeitigem Desinteresse von Landwirten	1197
3.6.6. Ausschluss des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in Baden-Württemberg.....	1199
3.6.7. Zu niedrig beurkundeter Kaufpreis nach § 17 Abs. 3 ASVG	1199
3.6.8. Vorkaufsrechtsfreigrenze nach § 17 Abs. 4 ASVG.....	1199
3.6.9. Anwendung der Vorschriften des RSiedlErgG.....	1199
3.7. Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht (§ 20 ASVG = § 10 RSG)	1199
3.8. Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens (§ 21 ASVG)	1200
3.9. Erlöschen eines rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts (§ 22 ASVG).....	1200
3.10. Zubehör und Nebenleistungen (§ 22 ASVG = § 8 RSG).....	1200
3.11. Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten (§ 24 ASVG)	1200
3.12. Voraussetzung und Dauer des Wiederaufsrechts.....	1200
4. GRUNDSTÜCKVERKEHRSRECHTLICHE VERFAHREN VORSCHRIFTEN DES ASVG	1201
4.1. Die Genehmigungsbehörde nach dem ASVG (§26 ASVG)	1201
4.2. Antragsberechtigung	1201
4.3. Behördliches Verfahren	1201
4.4. Nachweis beim Grundbuchamt	1202
4.5. Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung (§ 30 ASVG).....	1203
4.6. Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen, Rechtsmittelbelehrung (§ 31 ASVG)	1203

Inhaltsverzeichnis

5.	LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES VERFAHREN (§ 32 ASVG)	1204
6.	GEBÜHREN-, AUSLAGEN- UND STEUERFREIHEIT.....	1206
7.	STATISTIK DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG	1206
8.	DAS ZWANGSGELD	1206
U.	LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES ZUWEISUNGSVERFAHREN	1207
1.	ÜBERTRAGUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBS.....	1207
2.	LANDWIRTSCHAFTLICHES ERBRECHT.....	1209
3.	EINFÜHRUNG IN DAS LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHE ZUWEISUNGSVERFAHREN.....	1210
3.1.	Die Verfassungsmäßigkeit des Zuweisungsverfahrens	1212
3.1.1.	Das Zuweisungsverfahren und die verfassungsrechtliche Gewährleistung, des Erbrechts	1212
3.1.2.	Das Zuweisungsverfahren und der allgemeine Gleichheitsgrundsatz	1215
4.	ERBENGEMEINSCHAFTLICHE LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE - ZUWEISUNG AN MITERBEN (§ 13 GrdstVG).....	1216
4.1.	Der landwirtschaftliche Betrieb im Zuweisungsverfahren	1216
4.2.	Keine Anwendung auf Reichsheimstätten (§ 13 Abs. 3 Satz 2 GrdstVG).....	1218
4.3.	Die durch gesetzliche Erbfolge entstandene Erbengemeinschaft im, Zuweisungsverfahren	1220
4.3.1.	Die Erbengemeinschaft.....	1220
4.4.	Zuweisungsverfahren nur bei einer durch gesetzliche Erbfolge entstandenen Erbengemeinschaft	1224
4.4.1.	Gewillkürte und gesetzliche Erbfolge	1224
4.4.2.	Die durch gesetzliche Erbfolge entstandene Erbengemeinschaft	1226
4.4.3.	Fehlende gesetzliche Erbfolge	1226
4.4.4.	Keine Anwendung auf andere Vermögensgemeinschaften	1227
4.4.5.	Auswirkungen der Veräußerung, Abtretung oder Übertragung eines Erbanteils	1228
4.4.6.	Gemeinschaftliches Vermögen einer Erbengemeinschaft (§ 13 Abs. 3 GrdstVG)	1228
4.4.7.	Geteilte Zuweisung an mehrere Miterben	1229
4.4.8.	Teilungsanordnungen des Erblassers (§ 2048 BGB).....	1230
4.4.9.	Anordnung des Übernahmerechts durch den Erblasser (§ 2049 BGB).....	1231
4.5.	Gegenstand und Umfang der Zuweisung	1232
4.5.1.	Herausnahme von Grundstücken aus der Zuweisung (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG)	1233
4.5.2.	Zubehör und sonstige Bestandteile des Betriebes (§ 13 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG).....	1234
4.5.3.	Die Zubehörstücke	1235
4.5.4.	Die Miteigentumsanteile	1236
4.5.5.	Die Kapital- und Geschäftsanteile	1237
4.5.6.	Dingliche Nutzungsrechte	1238
4.5.7.	Ähnliche Rechte	1238
5.	ZUWEISUNGsvORAUSSETZUNGEN EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES (§ 14 GrdstVG)	1240
5.1.	Zuweisungsvoraussetzungen im Einzelnen	1240
5.2.	Vorhandensein einer geeigneten Hofstelle	1241
5.3.	Eignung der Hofstelle	1242
5.4.	Zuweisung eines Gartenbaubetriebes	1242
5.5.	Das Fehlen der Hofstelle und ihre vorübergehende Stilllegung	1243
5.6.	Betriebserträge und Unterhaltsbedürfnisse	1244
5.6.1.	Die Erträge des Betriebes	1244
5.6.2.	Ausreichender Unterhalt einer bäuerlichen Familie	1246
5.7.	Fehlende Einigung der Miterben über die Auseinandersetzung	1248
5.8.	Unmöglichiger Vollzug der vereinbarten Auseinandersetzung	1248
5.9.	Ausschluss der Auseinandersetzung	1249
5.10.	Ausschluss bei Ernennung eines Testamentsvollstreckers	1249
5.11.	Aufschub der Auseinandersetzung	1250

Inhaltsverzeichnis

6. VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN BETRIEBSERWERB DURCH DEN MITERBEN (§ 15 GrdstVG)	1251
6.1. Persönliche Voraussetzungen des Zuweisungserwerbers	1251
6.1.1. Der Wille des Erblassers	1251
6.1.2. Die Auswahl des Erwerbers	1254
6.1.3. Bereitschaft zur Übernahme und Eignung zur Bewirtschaftung	1255
6.1.4. Beispiele zur Wirtschaftseignung bestimmter Personengruppen	1257
6.1.5. Nichtabkömmlinge oder Nichtehegatte als Erwerber	1259
6.2. Zuweisung von Teilen des Betriebes	1260
7. DIE ABFINDUNG UND NACHABFINDUNG DER WEICHENDEN ERBEN (§§ 16 UND 17 GrdstVG)	1261
7.1. Die Abfindung der weichenden Erben (§ 16 GrdstVG)	1261
7.1.1. Konflikt zwischen Zuweisungserwerber und Miterben	1262
7.1.2. Die Abfindung in Geld	1262
7.1.3. Der Ertragswert im Zuweisungsverfahren	1263
7.1.4. Wertbegriffe landwirtschaftlicher Betriebe	1263
7.1.5. Ertragswert	1264
7.1.6. Die Ertragswertermittlung für die Zuweisung	1265
7.1.7. Methoden der Ertragswertermittlung	1268
7.1.8. Ermittlung des Ertragswertes bei Pachtflächen	1269
7.1.9. Ertragswert bei Spezialbetrieben und Spezialkulturländern	1270
7.1.10. Ertragswert bei Weinbaubetrieben und Weinbauflächen	1270
7.1.11. Ertragswert bei Obstbaubetrieben, Obstbauflächen und Gartenbau	1270
7.1.12. Ertragswertermittlung bei Forstflächen und Ödland	1271
7.1.13. Ertragswert bei einem Nebenbetrieb	1271
7.1.14. Ertragswert bei Bauland, Rechten und Nutzungen	1271
7.1.15. Festsetzung des Abfindungsanspruchs durch das Gericht und Vollstreckbarkeit	1272
7.1.16. Berichtigung der Nachlassverbindlichkeiten (§ 16 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG)	1273
7.1.17. Dinglich gesicherte Nachlassverbindlichkeiten	1276
7.1.18. Anrechnung von Vorausempfängen	1276
7.1.19. Anrechnung von Leistungen eines Abkömmlings gegenüber dem Erblasser	1278
7.1.20. Die Berechnung des Geldanspruchs	1279
7.1.21. Die Stundung des Geldanspruchs der Miterben (§ 16 Abs. 3 GrdstVG)	1279
7.1.22. Verzinsung und Sicherheitsleistung	1281
7.1.23. Änderung der Entscheidung über die Stundung durch das Gericht	1283
7.1.24. Abfindung in Grundstücken (§ 16 Abs. 4 GrdstVG)	1283
7.1.25. Der Antrag auf Abfindung in Grundstücken	1283
7.1.26. Deckung des Landbedarfs des Miterben	1284
7.1.27. Abtrennung vom Betrieb	1285
7.1.28. Festsetzung der Abfindung in Grundstücken durch das Gericht	1286
7.1.29. Genehmigungsfreiheit bei der Abfindung in Grundstücken	1287
7.1.30. Abfindung in beschränkten dinglichen Rechten (§ 16 Abs. 5 GrdstVG)	1287
7.1.31. Beschränkte dingliche Rechte	1288
7.1.32. Unangemessene Beschwernis für den Erwerber	1289
7.2. Der Ausgleichsanspruch der Miterben (§ 17 GrdstVG)	1290
7.2.1. Die Ausgleichspflicht nach § 17 GrdstVG	1290
7.2.2. Das Verlangen der Miterben	1291
7.2.3. Antragsberechtigter und Antragsgegner	1292
7.2.4. Ausgleichsberechtigte und Ausgleichsverpflichtete	1292
7.2.5. Auskunftsanspruch der Miterben	1293
7.2.6. Der Zuweisungsgegenstand	1294
7.2.7. Erhebliche Gewinne des Zuweisungserwerbers	1295
7.2.8. Ausgleichspflicht bei Gewinnerzielung durch Veräußerung	1297
7.2.9. Ausgleichspflicht bei Gewinnerzielung auf andere Weise	1298

Inhaltsverzeichnis

7.2.10.	Fünfzehnjahresfrist bei der Ausgleichung	1299
7.2.11.	Ausgleichung, soweit es der Billigkeit entspricht	1300
7.2.12.	Ausschluss und Modifizierung des Ausgleichungsanspruchs	1301
7.2.13.	Berechnung des Ausgleichsbetrages	1302
7.2.14.	Entstehung, Fälligkeit, Vererblichkeit und Übertragbarkeit des Ausgleichungsanspruchs	1304
7.2.15.	Geltendmachung des Ausgleichsanspruchs und Entscheidung des Gerichts	1304
7.2.16.	Vorwegnahme des Vorteilausgleichsanspruchs nach § 17 GrdstVG	1305
7.2.17.	Sicherung der Ausgleichsansprüche	1306
8.	DAS ZUWEISUNGSVERFAHREN VOR DEM INKRAFTTREten DES GRDSTVG IN DEN ALten UND NEUEN BUNDESÄLDERN	1307
8.1.	Das Zuweisungsverfahren vor dem Inkrafttreten des GrdstVG in den alten Bundesländern	1307
8.2.	Das Zuweisungsverfahren vor dem Inkrafttreten des GrdstVG in den neuen Bundesländern	1308
9.	DAS ZUWEISUNGSVERFAHREN VOR DEM LANDWIRTSCHAFTSGERICHT	1310
9.1.	Der Antrag auf Zuweisung	1310
9.2.	Bezeichnung der zugewiesenen Gegenstände in Verfahren der gerichtlichen Zuweisung eines Betriebes (§ 32 a LwVfG)	1311
9.3.	Zuständigkeit und Ermittlungen des Landwirtschaftsgerichts	1311
9.4.	Die Zulässigkeit des Zuweisungsverfahrens	1314
9.5.	Einstweilige Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts	1314
9.6.	Vergleich durch das Landwirtschaftsgericht	1315
9.7.	Ermessen des Landwirtschaftsgerichts	1315
9.8.	Die Zuweisungsentscheidung	1316
9.8.1.	Inhalt des Zuweisungsbeschlusses	1317
9.8.2.	Bewertung eines land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	1319
9.8.3.	Zustellung des Zuweisungsbeschlusses	1320
9.8.4.	Die Wirksamkeit der Entscheidung	1321
9.9.	Rechtliche Wirkung der Zuweisung	1321
9.10.	Rechtsmittel im Zuweisungsverfahren	1323
10.	VERHÄLTNIS DES LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN ZUWEISUNGSVERFAHREN ZUM TEILUNGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN (§ 185 ZVG)	1324
V.	DURCHFÜHRUNG DES GRDSTVG IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN	1326
1.	VERWALTUNGSRECHTSWEG: SPEZIALGESETZLICHE ABDRÄNGENDE ZUWEISUNG	1326
2.	Die Landwirtschaftsgerichte im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG und RSG	1329
2.1.	Ehrenamtliche Richter im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	1329
2.2.	Sachliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte	1330
2.3.	Örtliche Zuständigkeit der Amtsgerichte im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG (§ 10 LwVfG)	1330
2.4.	Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1332
2.5.	Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	1332
2.6.	Zulässigkeit eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung bei einer Versagung einer Genehmigung	1334
2.7.	Zulässigkeit eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung bei Genehmigungen mit Nebenbestimmungen	1334
2.8.	Zulässigkeit bei Erteilung eines Zeugnisses oder eines Unanfechtbarkeitszeugnisses	1335
2.9.	Sonstige zulässige Anträge auf gerichtliche Entscheidung	1336
2.10.	Unzulässige Anträge auf gerichtliche Entscheidung	1336
2.11.	Berechtigung zur Antragstellung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	1338

Inhaltsverzeichnis

2.12.	Kein Antragsrecht für kaufinteressierte Landwirte	1340
2.13.	Kein Antragsrecht für nichtbeteiligte Nachbarn und kaufinteressierte Landwirte auf dem Verwaltungsrechtsweg	1341
2.14.	Die Form des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	1342
2.14.1.	Formale Voraussetzungen des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	1342
2.14.2.	Die Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	1344
2.15.	Antragstellung bei der zuständigen Stelle	1346
2.16.	Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§§ 17 bis 19 FamFG)	1347
2.17.	Rücknahme des Antrags auf gerichtliche Entscheidung und Rechtsmittelverzicht	1349
2.18.	Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung wegen veränderter Umstände bei einer Auflage (§ 22 Abs. 4 GrdstVG)	1350
3.	LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES VERFAHREN	1352
3.1.	Ermittlungspflicht des Gerichts und Beweisaufnahme	1352
3.2.	Äußerungsrecht der Beteiligten und Verfahrenshinzuziehung	1353
3.3.	Anhörung und Ladung der Genehmigungsbehörde und der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung (§ 32 LwVfG)	1354
3.4.	Grundsatz der Öffentlichkeit	1355
4.	DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS	1356
4.1.	Entscheidungsbefugnis des Landwirtschaftsgerichts nach § 22 Abs. 3 GrdstVG	1356
4.2.	Entscheidungsmöglichkeiten des Gerichts	1358
4.3.	Die reformatio in peius im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	1359
4.4.	Möglichkeit des gerichtlichen Vergleichs (§ 19 LwVfG)	1360
4.5.	Nachträgliche Vertragsänderung während des gerichtlichen Verfahrens	1362
4.6.	Entscheidung durch Beschluss	1362
5.	EINWENDUNGEN GEGEN DAS VORKAUFRECHT (§ 10 RSG)	1363
5.1.	Rechtsbehelfe gegen das Vorkaufsrecht	1364
5.2.	Prüfungskompetenzen im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren oder im Zivilprozess	1364
5.3.	Prüfungskompetenz der Landwirtschaftsgerichte	1366
5.4.	Prüfungskompetenz der Prozessgerichte	1367
5.5.	Die Literatur zur Prüfungskompetenz der Landwirtschafts- und Prozessgerichte	1368
5.6.	Frist, Antragsberechtigung und Beschwerdeberechtigung bei Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht	1372
5.7.	Entscheidungen des Landwirtschaftsgerichts	1373
6.	LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES BESCHWERDERECHT IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN	1374
	NACH DEM GRDSTVG (§ 2 LwVfG)	1374
6.1.	Beschwerdeberechtigung	1374
6.2.	Beschwerderecht der übergeordneten Behörde	1375
6.3.	Beschwerdefrist	1376
6.4.	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei fehlerhafter Rechtsmittelbelehrung	1376
6.5.	Wiedereinsetzung bei Antragstellung ohne anwaltlichen Vertreter	1377
6.6.	Wiedereinsetzung bei Antragstellung mit anwaltlichem Vertreter	1377
6.7.	Rechtsmittelbelehrung mit und ohne Nennung der Rechtsgrundlage	1378
6.8.	Einlegung der Beschwerde	1379
6.9.	Gang des Beschwerdeverfahrens	1380
6.10.	Statthaftigkeit und Zulässigkeit einer Beschwerde	1381

Inhaltsverzeichnis

7. DIE KOSTEN IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN IN ANGELEGENHEITEN DES GRDSTVG	1382
7.1. Kosten im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	1383
7.2. Festsetzung des Geschäftswerts	1383
7.3. Die Kostenfestlegung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	1384
7.4. Kostenentscheidung	1385
7.5. Kostenverteilung	1385
7.6. Absehen von der Erhebung von Gerichtskosten (§ 42 LwVfG)	1386
7.7. Auszug aus Kostenverzeichnis und Gebührentatbeständen des GNotKG	1388
7.8. Erstattung außergerichtlicher Kosten (§ 45 LwVfG)	1391
7.9. Außergerichtliche Kosten bei Rechtsmittelrücknahme	1392
7.10. Anfechtung der Kostenentscheidung	1393
W. ZUSATZ-, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	1394
1. ERMÄCHTIGUNG FÜR DIE BUNDESREGIERUNG BEI ABGABE VON GEBOTEN IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG	1394
(§ 37 GrdStVG)	1394
2. INKRAFTTREten DES GrdStVG - AUFHEBUNG VON VORSchrIFTEN (§ 39 GrdStVG)	1397
VIII. STICHWORTVERZEICHNIS	1399

Das Rechtsprechungsverzeichnis befindet sich auf der beiliegenden CD.