

## Inhaltsverzeichnis

<b>VORWORT.....</b>	<b>1</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>2</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>25</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>31</b>
<b>1. GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ UND ZUGEHÖRIGES BUNDESRECHT .....</b>	<b>37</b>
1.1 GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ.....	37
1.2 REICHSSIEDLUNGSGESETZ.....	51
1.3 AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN ZUM REICHSSIEDLUNGSGESETZ .....	60
1.4 EINIGUNGSVERTRAG .....	62
1.5 GESETZ ZUR ERGÄNZUNG DES REICHSSIEDLUNGSGESETZES .....	62
1.6 GESETZ ÜBER DAS RICHTLICHE VERFAHREN IN LANDWIRTSCHAFTSSACHEN.....	65
1.7 GESETZ ÜBER DAS VERFAHREN IN FAMILIENSACHEN UND IN DEN ANGELEGENHEITEN DER FREIWilligen RICHTSBARKEIT - AUSZUG .....	75
1.8 HÖFEORDNUNG (HÖFEÖ) - HAMBURG, NIEDERSACHSEN, NORDRHEIN-WESTFALEN, ..... SCHLESWIG-HOLSTEIN .....	93
1.9 VERFAHRENSORDNUNG FÜR HÖFESACHEN .....	102
1.10 GRUNDSTÜCKVERKEHRSORDNUNG (GVO) .....	106
1.11 BUNDESBERGGESETZ.....	111
1.12 GESETZ ÜBER DIE ZWANGSVERSTEIGERUNG UND DIE ZWANGSVERWALTUNG - AUSZUG .....	114
1.13 VERWALTUNGSVERFAHRENSGESETZ (VWVG) - AUSZUG.....	115
1.14 VERWALTUNGSVERFAHRENSGESETZE DER LÄNDER .....	134
<b>2. LANDESRECHT ZUM GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ.....</b>	<b>136</b>
2.1 BADEN – WÜRTTEMBERG.....	136
2.1.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	136
2.1.2 Freigrenzenregelung, Bundesstatistik, Rechtsgeschäfte der Kommunen, Bestimmung der zur deutschen Zollgrenzzone gehörenden Landesteile .....	136
2.1.3 Festsetzung der Genehmigungsfreigrenze.....	139
2.1.4 Genehmigungsbehörden, Siedlungsbehörde und gemeinnütziges Siedlungsunternehmen .....	139
2.1.5 Siedlungsbehörde .....	141
2.1.6 Berufsvertretung und Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	141
2.1.7 Agrarstrukturverbesserungsgesetz.....	142
2.2 BAYERN .....	159
2.2.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	159
2.2.2 Zuständigkeiten und Freigrenzenregelung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG) .....	159
2.2.3 Berufsvertretung, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße bei Vorkaufsausübung.....	160
2.2.4 Siedlungsbehörde .....	160
2.2.5 Bayerisches Almgesetz .....	161
2.3 BERLIN.....	163
2.3.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	163
2.3.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	163
2.3.3 Zuständige Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde .....	163
2.3.4 Berufsvertretung, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße Vorkaufsrecht ....	163

## Inhaltsverzeichnis

2.4	BRANDENBURG.....	164
2.4.1	Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	164
2.4.2	Siedlungsbehörde, Siedlungsunternehmen, Mindestgröße Vorkaufsrecht... 164	
2.4.3	Freigrenzenregelung nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG .....	164
2.4.4	Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz .....	165
2.4.5	Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretungen.....	165
2.5	BREMEN.....	166
2.5.1	Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	166
2.5.2	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	166
2.5.3	Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde, übergeordnete Behörde .....	166
	und land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung .....	166
2.5.4	Siedlungsunternehmen .....	166
2.6	HAMBURG.....	167
2.6.1	Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	167
2.6.2	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	167
2.6.3	Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde und übergeordnete Behörde....	167
2.6.4	Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	167
2.6.5	Siedlungsunternehmen .....	167
2.6.6	Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	168
2.7	HESSEN.....	169
2.7.1	Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	169
2.7.2	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	169
2.7.3	Zuständigkeiten nach dem GrdstVG.....	169
2.7.4	Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	170
2.7.5	Mitwirkung des Berufsstandes.....	171
2.7.6	Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts, Siedlungsunternehmen, Siedlungsbehörde .....	171
2.7.7	Hessische Landgüterordnung .....	173
2.8	MECKLENBURG - VORPOMMERN .....	178
2.8.1	Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	178
2.8.2	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	178
2.8.3	Genehmigungsbehörde, Siedlungsbehörde, Siedlungsunternehmen, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung .....	178
2.8.4	Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	179
2.9	NIEDERSACHSEN .....	180
2.9.1	Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	180
2.9.2	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	180
2.9.3	Zuständigkeiten nach dem GrdstVG.....	180
2.9.4	Berufsvertretung .....	181
2.9.5	Siedlungsbehörde, Siedlungsunternehmen .....	181
2.9.6	Mindestgröße bei der Ausübung des Vorkaufsrechts .....	182
2.10	NORDRHEIN – WESTFALEN .....	184
2.10.1	Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	184
2.10.2	Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	184
2.10.3	Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz .....	184
2.10.4	Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung.....	185
2.10.5	Siedlungsunternehmen .....	185
2.10.6	Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	185

## Inhaltsverzeichnis

2.11 RHEINLAND - PFALZ.....	186
2.11.1 Anwendung grundstücksgleicher Rechte, Freigrenzenregelung .....	
gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG .....	186
2.11.2 Genehmigungsbehörden, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung ..	186
2.11.3 Siedlungsbehörde und Siedlungsunternehmen .....	188
2.11.4 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	189
2.11.5 Landesgesetz über die Höfeordnung (HO - RhPf).....	189
2.11.6 Durchführung der Höfeordnung (DVO - HO - RhPf) .....	196
2.11.7 Die Höferolle.....	198
2.12 SAARLAND .....	200
2.12.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG,	
Genehmigungsbehörde .....	200
2.12.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG, Siedlungsunternehmen,	
Mindestgröße bei der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts,	
Siedlungsunternehmen und Siedlungsbehörden .....	200
2.12.3 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung .....	201
2.13 SACHSEN .....	203
2.13.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	203
2.13.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	203
2.13.3 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung .....	204
2.13.4 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	205
2.13.5 Siedlungsbehörde und Siedlungsunternehmen .....	206
2.14 SACHSEN - ANHALT .....	207
2.14.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	207
2.14.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	207
2.14.3 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretungen.....	207
2.14.4 Siedlungsunternehmen (§ 1 Abs.1 Satz 3 Reichssiedlungsgesetz) .....	208
2.14.5 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	208
2.15 SCHLESWIG - HOLSTEIN .....	209
2.15.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	209
2.15.2 Genehmigungsbehörden, Freigrenzenregelung nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 .....	209
2.15.3 Siedlungsbehörden, Siedlungsunternehmen .....	209
2.15.4 Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung .....	210
2.15.5 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	210
2.16 THÜRINGEN .....	211
2.16.1 Anwendbarkeitserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG .....	211
2.16.2 Freigrenzenregelung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG.....	211
2.16.3 Genehmigungsbehörden, land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung ..	211
2.16.4 Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts .....	211
2.16.5 Siedlungsbehörde und Siedlungsunternehmen .....	212

## Inhaltsverzeichnis

<b>3.</b>	<b>GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ - EINLEITUNG.....</b>	<b>213</b>
3.1	ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZES .....	213
3.2	ZIEL UND ZWECK DES GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZES.....	214
3.3	SITUATION DER LANDWIRTSCHAFT IM JAHRE 2007.....	217
3.3.1	Anzahl und Größe der Betriebe, landwirtschaftlich genutzte Fläche .....	217
3.3.2	Kaufwert von Agrarland im Bundesgebiet .....	219
3.3.3	Rechtsformen und Erwerbscharakter .....	222
3.3.4	Ökologischer Landbau und Anbau von Energie- und Industriepflanzen.....	225
3.3.5	Entwicklung der Landwirtschaft (EU) in der Europäischen Union .....	226
3.3.6	Stärkung der ländlichen Räume.....	227
3.3.7	Arbeitskräfte - Beschäftigtenzahlen sind stark rückläufig.....	228
3.4	ÄNDERUNGEN DES GRDSTVG .....	229
3.5	ÜBERTRAGUNG DER GESETZESKOMPETENZ FÜR DAS GRDSTVG AUF DIE BUNDESLÄNDER.....	230
3.6	GRÜNDE FÜR DIE BEIBEHALTUNG DES GRDSTVG .....	231
3.7	GRUNDSTÜCKVERKEHRSTATISTIKEN .....	233
3.8	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN ZUM GRUNDSTÜCKVERKEHRSGESETZ .....	235
<b>4.</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERFAHREN: RECHTSGESCHÄFTLICHE VERÄUßERUNGEN.....</b>	<b>236</b>
4.1	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE (§ 1 GRDSTVG) .....	237
4.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	237
4.1.1.1	Der allgemeine Grundstücksbegriff.....	238
4.1.1.2	Der Grundstücksbegriff im Sinne des GrdstVG (§ 1 Abs. 1 GrdstVG).....	239
4.1.1.2.1	Der Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks.....	240
4.1.1.2.2	Bebaute Grundstücke.....	241
4.1.1.2.3	Die Hofstelle .....	242
4.1.1.2.4	Wirtschaftswege .....	244
4.1.1.2.5	Zeitweise nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen .....	244
4.1.1.2.6	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.....	244
4.1.1.2.7	Zweckbestimmungsänderung eines landwirtschaftlichen Grundstücks.....	246
4.1.1.2.8	Verlust der Eigenschaft eines landwirtschaftlichen Grundstücks.....	247
4.1.1.3	Der Begriff des forstwirtschaftlichen Grundstücks .....	250
4.1.1.4	Moor- und Ödlandflächen .....	251
4.1.1.5	Der Grundstücksbegriff im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes (RSG).....	253
4.1.2	Teil eines Grundstücks (§ 1 Abs. 3 GrdstVG) .....	253
4.1.3	Landwirtschaft im Sinne des Gesetzes (§ 1 Abs. 2 GrdstVG).....	254
4.1.3.1	Bodenbewirtschaftung und Tierhaltung.....	257
4.1.3.2	Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft.....	258
4.1.3.3	Erwerbsgarten- und -obstbau .....	258
4.1.3.4	Weinbau .....	259
4.1.3.5	Pferdezucht und Pferdepensionshaltung.....	260
4.1.3.6	Imkerei.....	261
4.1.3.7	Sonderkulturen.....	261
4.1.4	Forstwirtschaft.....	262
4.1.4.1	Die Wald- oder Forstwirtschaft in Deutschland .....	263
4.1.4.2	Waldverteilung in Deutschland nach Bundesland und Eigentumsart.....	264
4.1.5	Fischerei in Binnengewässern .....	265

## Inhaltsverzeichnis

4.2	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE VERÄUßERUNGEN (§ 2 GRDSTVG)	266
4.2.1	Die Rechtsverhältnisse vor dem Genehmigungsverfahren	266
4.2.2	Die Rechtsverhältnisse während und nach dem Genehmigungsverfahren	268
4.2.3	Die Genehmigungsbedürftigkeit	268
4.2.3.1	Die rechtsgeschäftliche Veräußerung und der schuldrechtliche Vertrag	269
4.2.3.2	Die Eigentumsübertragung von Grundstücken	270
4.2.3.3	Genehmigungsbedürfnis des schuldrechtlichen Vertrages und der Auflassung	272
4.2.3.3.1	Vorlage des schuldrechtlichen Vertrages mit Auflassung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GrdStVG)	273
4.2.3.3.2	Vorlage des schuldrechtlichen Vertrages ohne Auflassung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GrdStVG)	273
4.2.3.3.3	Vorlage der Auflassung ohne schuldrechtlichen Vertrag	274
4.2.3.4	Vorlage eines Vertrags mit geheimen Nebenabreden	275
4.2.3.5	Vorlage privatrechtlicher Streitigkeiten; offensichtliche Nichtigkeit	276
4.2.3.6	Wechsel in der Person der Vertragsparteien nach Vorlage des Vertrags	277
4.2.4	Die veräußerungsgleichen Rechtsgeschäfte (§ 2 Abs. 2 GrdStVG)	278
4.2.4.1	Einräumung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück	278
4.2.4.2	Veräußerung eines Erbanteils	280
4.2.4.3	Nießbrauch an einem Grundstück	282
4.2.5	Zur Genehmigungsbedürftigkeit einzelner Arten von Rechtsgeschäften	285
4.2.5.1	Abholzungsverträge	285
4.2.5.2	Abtretungsvertrag	285
4.2.5.3	Ankaufsrecht	285
4.2.5.4	Ausstattungsvertrag	286
4.2.5.5	Belastung eines Grundstücks	286
4.2.5.6	Dingliches Vorkaufsrecht: Bestellung und Ausübung	286
4.2.5.7	Ehevertrag	287
4.2.5.8	Erbrechtliche Rechtsgeschäfte	287
4.2.5.8.1	Verfügungen von Todes wegen	287
4.2.5.8.2	Grundstücksvermächtnisse	288
4.2.5.8.3	Erbverzicht und Ausschlagung der Erbschaft	290
4.2.5.8.4	Erbaueinandersetzungen	290
4.2.5.8.5	Erbschaftskauf	291
4.2.5.8.6	Erbbaurecht	291
4.2.5.9	Geschäftsbesorgungsvertrag	291
4.2.5.10	Grundstückskaufvertrag, Schwarzkauf	292
4.2.5.11	Hofstellenveräußerung	293
4.2.5.12	Inventarveräußerung	293
4.2.5.13	Mäklervertrag	293
4.2.5.14	Option	294
4.2.5.15	Schenkungen, Vertrag zugunsten Dritter	294
4.2.5.16	Tauschverträge	295
4.2.5.17	Übergabevertrag	295
4.2.5.18	Vertragsangebote	296
4.2.5.19	Vertragsaufhebung	297
4.2.5.20	Vertrag zur Ausbeutung von Bodenbestandteilen	297
4.2.5.21	Vormerkung	297
4.2.5.22	Vorvertrag	298
4.2.5.23	Wiederkaufsrecht	298
4.2.5.24	Gesamtrechtsnachfolge (Universalsukzession)	298

## Inhaltsverzeichnis

4.2.6	Der Vertragsentwurf (§ 2 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG).....	302
4.2.6.1	Vorlage des Vertragsentwurfs .....	303
4.2.6.2	Behandlung von Vertragsentwürfen .....	304
4.2.7	Umgebungsgeschäfte .....	307
4.2.8	Ermächtigungsgrundlagen für die Länder (§ 2 Abs. 3 GrdstVG).....	309
4.2.8.1	Grundstücksgleiche Rechte und selbständige Fischereirechte .....	309
4.2.8.2	Freigrenzenregelungen der Länder aufgrund der Größe .....	311
4.2.8.2.1	Genehmigungsfreigrenzen bei wirtschaftlichem Grundstücksbegriff .....	312
4.2.8.2.2	Genehmigungsfreigrenzen als Grundstück im Rechtssinne .....	314
4.2.8.2.3	Auswirkung der Genehmigungsfreigrenzen bei Grundstücken .....	315
	im Rechtssinne .....	315
4.2.8.2.4	Veräußerung eines in genehmigungsfreie Teile geteilten Grundstücks .....	316
4.2.8.2.5	Anwendung der Freigrenzenregelung bei veräußerungsgleichen Rechtsgeschäften nach § 2 Abs. 2 GrdstVG .....	317
4.2.8.3	Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur .....	318
4.2.8.3.1	Schweizer Landwirte .....	318
4.2.8.3.2	Störungen in nicht grenznahen Gebieten .....	320
4.3	GENEHMIGUNGSANTRAG (§ 3 GRDSTVG) .....	321
4.3.1	Der Antrag nach dem GrdstVG .....	321
4.3.1.1	Genehmigungsantrag und Antragsunterlagen .....	321
4.3.1.2	Teilung des Genehmigungsantrages und Teilgenehmigung .....	323
4.3.1.3	Antrag auf Erteilung eines Zeugnisses (§ 5 GrdstVG) .....	324
4.3.1.4	Genehmigungsantrag auf Feststellung des Genehmigungszwangs .....	325
	nach § 8 GrdstVG .....	325
4.3.1.5	Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag .....	326
4.3.1.6	Rücknahme des Genehmigungsantrages .....	327
4.3.1.7	Antragstellung bei sachlich unzuständiger Behörde .....	329
4.3.2	Antragsberechtigte im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG .....	329
4.3.2.1	Die Vertragsparteien als Antragsberechtigte .....	330
4.3.2.2	Die Vertragsbegünstigten als Antragsberechtigte .....	331
4.3.2.3	Der Notar als Antragsberechtigter .....	332
4.3.2.4	Rechtsgeschäftlich Bevollmächtigte als Antragsberechtigte .....	333
4.3.2.5	Fehlen der Antragsberechtigung .....	335
4.3.2.6	Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis .....	335
4.3.3	Die landesrechtliche Zuständigkeit nach dem GrdstVG .....	336
4.3.3.1	Sachliche Zuständigkeit der Genehmigungsbehörden .....	336
4.3.3.2	Haftung der Genehmigungsbehörde .....	338
4.3.3.3	Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts (§ 3 Abs. 1 GrdstVG) .....	340
4.4	GENEHMIGUNGSFREIE RECHTSGESCHÄFTE (§ 4 GRDSTVG) .....	343
4.4.1	Übersicht über genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte .....	343
4.4.2	Rechtsgeschäfte des Bundes und der Länder (§ 4 Nr. 1 GrdstVG) .....	344
4.4.2.1	Genehmigungsfreiheit des Bundes .....	345
4.4.2.2	Organisation des Bundes .....	346
4.4.2.3	Organisation der Länder und Stadtstaaten .....	347
4.4.2.4	Die Genehmigungsfreiheit der Sondervermögen des Bundes .....	348
4.4.3	Rechtsgeschäfte der öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften (§ 4 Nr. 2 GrdstVG) .....	348
4.4.3.1	Die Religionsgesellschaften .....	349
4.4.3.2	Die Genehmigungsfreiheit bei Erwerb durch Religionsgesellschaften .....	352

## Inhaltsverzeichnis

4.4.4	Rechtsgeschäfte zur Durchführung behördlicher Verfahren .....	
	(§ 4 Nr. 3 GrdstVG) .....	353
4.4.4.1	Flurbereinigungsverfahren .....	353
4.4.4.2	Siedlungsverfahren .....	355
4.4.4.3	Verfahren nach § 37 des Bundesvertriebenengesetzes .....	356
4.4.5	Grundstücksveräußerungen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 4 Nr. 4 GrdstVG) .....	356
4.4.5.1	Der Bebauungsplan im Rahmen der Bauleitplanung .....	357
4.4.5.2	Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes .....	359
4.4.5.3	Das Verhältnis der Teilungsgenehmigungen nach BauGB zum GrdstVG .....	360
4.4.6	Veräußerung nach dem Bayerischen Almgesetz (§ 4 Nr. 5 GrdstVG) .....	361
4.5	NEGATIVZEUGNIS (§ 5 GRDSTVG) .....	362
4.5.1	Sinn und Zweck des Negativzeugnisses .....	362
4.5.1.1	Notwendigkeit der Zeugniserteilung .....	362
4.5.1.2	Antragstellung und Fristen beim Negativzeugnis .....	363
4.5.1.3	Die Zeugniserteilung durch die Genehmigungsbehörde .....	363
4.5.1.4	Aufgaben des Grundbuchamtes .....	364
4.5.1.5	Zeugnisverweigerung durch die Genehmigungsbehörde .....	366
4.6	ENTSCHEIDUNG - FRISTEN (§ 6 GRDSTVG) .....	367
4.6.1	Gang des Genehmigungsverfahrens .....	367
4.6.1.1	Eingang des Antrages .....	367
4.6.1.2	Prüfung der Vollständigkeit des Antrags .....	367
4.6.1.3	Weitere Vorprüfungen der Genehmigungsbehörde .....	368
4.6.1.4	Entscheidungsmöglichkeiten der Genehmigungsbehörde .....	369
4.6.1.5	Verfahren der Vorkaufsausübung .....	370
4.6.1.6	Mitwirkung anderer Behörden oder Verwaltungsträger .....	371
4.6.2	Die fristgerechte Bearbeitung und der Zwischenbescheid .....	
	nach § 6 Abs. 1 GrdstVG .....	373
4.6.2.1	Einfache Bearbeitungsfrist und Eingang des Genehmigungsantrages .....	374
4.6.2.2	Die Verlängerungsfrist auf zwei Monate .....	374
4.6.2.3	Die Verlängerungsfrist auf drei Monate .....	375
4.6.2.4	Berechnung der Fristen .....	378
4.6.2.5	Fristbeginn bei Vertragsänderungen und Vertragsentwürfen .....	379
4.6.3	Die Erteilung der Zwischenbescheide .....	380
4.6.3.1	Vorsorglicher Zwischenbescheid .....	380
4.6.3.2	Weiterer Zwischenbescheid .....	381
4.6.3.3	Verspäteter Zwischenbescheid .....	382
4.6.3.4	Begründung des Zwischenbescheides .....	382
4.6.3.5	Zugang des Zwischenbescheides .....	384
4.6.4	Die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG .....	386
4.6.5	Unanfechtbarkeitszeugnis nach § 6 Abs. 3 GrdstVG .....	387
4.7	PRÜFUNG DURCH GRUNDBUCHAMT – WIDERSPRUCH (§ 7 GRDSTVG) .....	389
4.7.1	Grundbucheintragung aufgrund eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts (§ 7 Abs. 1 GrdstVG) .....	389
4.7.2	Grundbucheintragung aufgrund eines genehmigungsfreien Rechtsgeschäfts und Maßnahmen des Grundbuchamtes .....	392
4.7.3	Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch (§ 7 Abs. 2 GrdstVG) .....	393
4.7.3.1	Ersuchen auf Eintragung des Widerspruchs .....	394
4.7.3.2	Berechtigungen des Grundbuchamtes .....	395
4.7.3.3	Eintragung des Widerspruchs und Zwangsversteigerung .....	396
4.7.3.4	Rechtsmittel gegen die Eintragung und die Ablehnung des Ersuchens .....	397

## Inhaltsverzeichnis

4.7.4	Löschung des Widerspruchs (§ 7 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG) .....	397
4.7.5	Fingierte Genehmigung bei einjähriger Grundbucheintragung .....	
	(§ 7 Abs. 3 GrdstVG) .....	398
4.8	GENEHMIGUNGSZWANG (§ 8 GRDSTVG) .....	400
4.8.1	Bedeutung der Vorschrift .....	400
4.8.2	Die Fallgestaltungen des Genehmigungszwangs .....	401
4.8.3	Beteiligung der Gemeinden und Gemeindeverbände (§ 8 Nr. 1 GrdstVG) ....	402
4.8.3.1	Beteiligung der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes .....	402
4.8.3.2	Gebiet der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes .....	403
4.8.3.3	Nachweis im Bauleitplan .....	403
4.8.3.4	Der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan .....	405
4.8.3.5	Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach BauGB .....	406
4.8.4	Verwandtengeschäfte (§ 8 Nr. 2 GrdstVG) .....	406
4.8.4.1	Anwendung des Begriffs des landwirtschaftlichen Betriebes .....	406
4.8.4.2	Begriff des landwirtschaftlichen Betriebes .....	407
4.8.4.2.1	Landwirtschaftlicher Nebenbetrieb .....	409
4.8.4.2.2	Gemischter Betrieb .....	410
4.8.4.2.3	Der Doppelbetrieb .....	410
4.8.4.3	Geschlossene Veräußerung und Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes .....	411
4.8.4.4	Geschlossene Veräußerung und Übertragung an den Ehegatten und / oder mehrere Verwandte .....	413
4.8.4.5	Nießbrauchsbestellung für Verwandte .....	413
4.8.4.6	Verwandteneigenschaft .....	414
4.8.4.7	Nichtanwendung des Genehmigungszwangs nach § 8 Nr. 2 GrdstVG bei der nordwestdeutschen Höfeordnung und dem Landesgesetz über die Höfeordnung Rheinland-Pfalz (§ 31 GrdstVG) .....	415
4.8.5	Veräußerung von gemischten Betrieben (§ 8 Nr. 3 GrdstVG) .....	418
4.8.6	Veräußerung zur Grenzverbesserung (§ 8 Nr. 4 GrdstVG) .....	419
4.8.7	Grundstückstausch (§ 8 Nr. 5 GrdstVG) .....	421
4.8.7.1	Tausch zur Verbesserung der Landbewirtschaftung .....	421
4.8.7.2	Tausch aus volkswirtschaftlich gerechtfertigten Gründen .....	422
4.8.7.3	Geldausgleich bei Tauschgeschäften .....	423
4.8.8	Veräußerung zur Abwendung von Zwangsmaßnahmen (§ 8 Nr. 6 GrdstVG) 423	
4.8.8.1	Veräußerung zur Vermeidung einer Enteignung .....	423
4.8.8.2	Veräußerung zur Vermeidung bergrechtlicher Grundabtretung .....	425
4.8.8.3	Erwerb aufgrund gesetzlicher Verpflichtung .....	425
4.8.9	Genehmigungszwang bei Ersatzlandbeschaffung (§ 8 Nr. 7 GrdstVG) .....	426
4.8.9.1	Ersatzland zur Existenzsicherung .....	427
4.8.9.2	Aufrechterhaltung eines persönlich bewirtschafteten Betriebes .....	428
4.8.9.3	Ersatzland zur Erfüllung wesensgemäß obliegender Aufgaben .....	429
4.8.9.4	Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an Landwirte .....	430



## Inhaltsverzeichnis

4.9	DIE VERSAGUNGSGRÜNDE (§ 9 GRDSTVG).....	431
4.9.1	Vereinbarkeit des Grundstückverkehrsgesetzes mit Grundgesetz und EG-Vertrag.....	432
4.9.1.1	Verfassungsmäßigkeit des GrdstVG .....	432
4.9.1.2	Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zur Beschränkung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke .....	433
4.9.1.3	Folgerungen aus dem Eigentumsbezug für die Handhabung von § 9 GrdstVG ...	434
4.9.2	Einführung in die Versagungsgründe des § 9 GrdstVG .....	435
4.9.2.1	Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden .....	436
4.9.2.2	Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken oder einer Mehrheit von Grundstücken .....	437
4.9.2.3	Versagungsgrund des groben Missverhältnisses zwischen Wert des Grundstücks und Gegenwert.....	437
4.10	DIE UNGESUNDE VERTEILUNG VON GRUND UND BODEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 GRDSTVG) .....	438
4.10.1	Verfassungsmäßigkeit der ungesunden Bodenverteilung .....	439
4.10.2	Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne des GrdstVG .....	440
4.10.3	Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe .....	442
4.10.3.1	Die ungesunde Bodenverteilung und das Konkurrenzverhältnis der Erwerber landwirtschaftlicher Grundstücke .....	443
4.10.3.2	Der Landwirt – Definition .....	445
4.10.3.3	Der Forstwirt.....	447
4.10.3.4	Haupterwerbslandwirt und landwirtschaftlicher Familienbetrieb - Begriff.....	448
4.10.3.5	Der Haupterwerbslandwirt als Erwerber .....	450
4.10.3.5.1	Ungesunde Anhäufung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Hand eines Landwirts .....	450
4.10.3.5.2	Erwerb durch Landwirt bei großer Entfernung zwischen Hauptbetriebsstelle und erworbenem Grundstück .....	451
4.10.3.5.3	Auswärtiger Landwirt erwirbt ein Grundstück.....	452
4.10.3.5.4	Erwerbender Landwirt ist nicht erwerbsgeeignet.....	453
4.10.3.5.5	In der Person des Haupterwerbslandwirts liegende ungesunde Bodenverteilung .....	454
4.10.3.6	Der Nichtlandwirt – Begriff und Erwerb.....	455
4.10.3.7	Der Nebenerwerbslandwirt - Begriff .....	458
4.10.3.7.1	Der leistungsfähige Nebenerwerbsbetrieb .....	460
4.10.3.7.2	Der nicht leistungsfähige Nebenerwerbslandwirt .....	463
4.10.3.7.3	Nebenerwerbslandwirte mit Spezialkultur .....	465
4.10.3.8	Grundstückserwerb durch einen Nichtlandwirt oder nicht leistungsfähigen Nebenerwerbsbetrieb, der sich zum leistungsfähigen Betrieb entwickeln will... ..	466
4.10.3.8.1	Beispiele auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Betrieb .....	468
4.10.3.8.2	Negativbeispiele auf dem Weg zu einem leistungsfähigen Betrieb.....	469
4.10.3.9	Die Nutzungsart des zu erwerbenden Grundstücks.....	471
4.10.3.10	Erwerb forstwirtschaftlicher Grundstücke und ungesunde Bodenverteilung. ....	472
4.10.3.11	Die ungesunde Bodenverteilung aus dem Blickwinkel des Rechtsgeschäfts ..	473
4.10.3.12	Der leistungsfähige Landwirt als Kaufinteressierter und Aufstockungsbedürftiger .....	474
4.10.3.12.1	Personengruppe der kaufinteressierten Landwirte .....	475
4.10.3.12.2	Beachtlichkeit der kaufinteressierten Landwirte .....	476
4.10.3.12.3	Das Erwerbsinteresse der kaufinteressierten Landwirte .....	478
4.10.3.12.4	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe.....	480
4.10.3.12.5	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe aufgrund eines Missverhältnisses zwischen Eigenland- und Pachtanteil.....	481

## Inhaltsverzeichnis

4.10.3.12.6	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe .....	482
4.10.3.12.7	Dringendes Aufstockungsinteresse leistungsfähiger Betriebe .....	482
4.10.3.12.8	Ausschluss des dringenden Aufstockungsinteresses leistungsfähiger Betriebe .....	483
4.10.3.12.9	Zurückhaltung mit Kaufinteresse der aufstockungsbedürftigen Landwirten .....	485
4.10.3.12.10	Erwerbswilligkeit und Erwerbsfähigkeit des kaufinteressierten Landwirts .....	486
4.10.3.12.11	Bereitschaft zur Entrichtung des sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Kaufpreises .....	487
4.10.3.13	Behinderung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft .....	490
4.10.3.14	Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen als Erwerber und Kaufinteressent ..	490
4.10.3.15	Gleichstellung mit leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben .....	493
4.10.3.15.1	Der Gartenbaubetrieb und Landwirtschaft .....	493
4.10.3.15.2	Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Personengesellschaften .....	494
4.10.3.15.3	Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Kapitalgesellschaften ..	498
4.10.3.15.4	Gewerbliche Landwirtschaft .....	499
4.10.3.15.5	Erwerb durch außerlandwirtschaftliche Gesellschaften .....	499
4.10.3.15.6	Die Forstverwaltung als kaufinteressierter Forstwirt und Erwerber .....	500
4.10.3.15.7	Die Gemeinde oder ein Gemeindeverband erwirbt .....	501
4.10.3.16	Die Teilnehmergeinschaft im Flurbereinigungsverfahren .....	503
4.10.3.17	Rechtsgeschäfte der Ausländer und Aussiedler .....	505
4.10.3.18	Die ungesunde Bodenverteilung bei Erbauseinandersetzungen .....	505
4.10.3.19	Die ungesunde Bodenverteilung bei der Fischerei in Binnengewässern .....	506
4.10.4	Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur .....	506
4.10.4.1	Erwerb durch Naturschutzverbände .....	507
4.10.4.2	Die ungesunde Bodenverteilung und Umweltschutzaspekte und Gewässerschutz .....	510
4.10.5	Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur des ländlichen Raumes ..	511
4.10.5.1	Windenergieanlagen .....	513
4.10.5.2	Die Pferdezucht, die Pferdehaltung und die Pensionspferdehaltung .....	514
4.10.6	Genehmigungserteilung aufgrund § 9 Abs. 5 GrdstVG .....	515
4.10.7	Die ungesunde Bodenverteilung aus Sicht der neuen Bundesländer .....	518
4.11	UNWIRTSCHAFTLICHE VERKLEINERUNG ODER AUFTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN .....	520
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 GRDSTVG)	.....	520
4.11.1	Begriff der unwirtschaftlichen Verkleinerung und Aufteilung .....	522
4.11.2	Die unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung aus der Sicht des Veräußerers und des Erwerbers .....	524
4.11.3	Unwirtschaftliche Aufteilung oder Verkleinerung eines einzelnen Grundstücks .....	526
4.11.3.1	Aufteilung oder Verkleinerung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG) .....	527
4.11.3.2	Teilungsvermessung landwirtschaftlicher Grundstücke .....	529
4.11.3.3	Teilung forstwirtschaftlicher Grundstücke (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG) .....	530
4.11.3.4	Verkleinerung und Aufteilung von im Flurbereinigungsverfahren zugeteilten Grundstücken (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG) .....	533

## Inhaltsverzeichnis

4.11.4 Unwirtschaftliche Aufteilung und Verkleinerung mehrerer zusammengehöriger Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2. Alternative).....	533
4.11.5 Unwirtschaftliche Aufteilung und Verkleinerung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben.....	534
4.11.5.1 Unwirtschaftliche Verkleinerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes.....	535
4.11.5.1.1 Verkleinerung durch Abtrennung des Altenteiler- oder Landarbeiterhauses.....	536
4.11.5.1.2 Verkleinerung durch Grundstücksvorbehalt beim Übergabevertrag .....	539
4.11.5.1.3 Verkleinerung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Abveräußerung von forstwirtschaftlichen Flächen.....	541
4.11.5.1.4 Verkleinerung eines mit öffentlichen Mitteln geförderten landwirtschaftlichen Betriebes (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG) .....	542
4.11.5.2 Die Aufteilung des Ehegattenhofs und von Betrieben in Gesamthandseigentum einer Erbengemeinschaft .....	542
4.11.5.3 Ausklammerung eines Miteigentumsanteils.....	543
4.11.5.4 Verlust der Lebensfähigkeit eines selbständigen landwirtschaftlichen Betriebes .... (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG).....	543
4.11.5.5 Die Aufteilung eines nicht schutzwerten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes.....	546
4.11.6 Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung bei Erbauseinandersetzungen und im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge.....	548
4.11.6.1 Die Teilung landwirtschaftlicher Grundstücke und Erbauseinandersetzung .....	549
4.11.6.2 Die Betriebsaufteilung und Erbauseinandersetzung .....	550
4.11.7 Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung bei der Einräumung eines Miteigentumsanteils.....	550
4.11.8 Umwandlung von ideellem Miteigentum in reales Alleineigentum .....	553
4.11.9 Zeitablauf von Genehmigungen nach dem GrdstVG bei unwirtschaftlicher Verkleinerung oder Aufteilung .....	554
4.11.10 Maßnahmen zur Abwendung der unwirtschaftlichen Verkleinerung und Aufteilung von Grundstücken.....	554
4.12 GROBES MISSVERHÄLTNISS ZWISCHEN GEGENWERT UND WERT EINES GRUNDSTÜCKS .....	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GRDSTVG).....	556
4.12.1 Verfassungsmäßigkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG .....	556
4.12.2 Der Grundstückswert im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG .....	557
4.12.3 Ermittlung des Grundstückswerts .....	558
4.12.4 Berücksichtigung außerlandwirtschaftlicher Faktoren bei der Wertbildung.....	559
4.12.5 Der Gegenwert im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG.....	560
4.12.6 Das grobe Missverhältnis des Gegenwerts zum Wert des Grundstücks.....	560
4.12.6.1 Ein Landwirt erwirbt zum überhöhten Preis .....	562
4.12.6.2 Nichtlandwirte erwerben zum überhöhten Preis.....	563
4.12.6.3 Grobes Missverhältnis bei Hofübergabeverträgen .....	565
4.12.6.4 Ausschluss des Versagungsgrundes des überhöhten Kaufpreises .....	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG i.V. mit § 9 Abs. 4 GrdstVG).....	567

## Inhaltsverzeichnis

4.13	BERÜCKSICHTIGUNG ALLGEMEINER VOLKSWIRTSCHAFTLICHER BELANGE (§ 9 Abs. 6 GRDSTVG)	569
4.13.1	Die allgemeinen volkswirtschaftliche Belange	570
4.14	HÄRTEKLAUSEL (§ 9 Abs. 7 GRDSTVG)	572
4.14.1	Unzumutbare Härte bei ungesunder Bodenverteilung	573
4.14.2	Unzumutbare Härte bei unwirtschaftlicher Aufteilung oder Verkleinerung	574
4.14.3	Unzumutbare Härte bei überhöhtem Kaufpreis	574
4.14.4	Unzumutbare Härte in den Verhältnissen des Veräußerers	574
4.15	NEBENBESTIMMUNGEN DES GRDSTVG (AUFLAGEN, BEDINGUNGEN, BEFRISTUNGEN)	577
4.15.1	Unterschied von Auflage, Bedingung und Befristung	578
4.15.2	Zulässigkeit, Wirkung und Auswahl der Auflage und Bedingung	579
4.16	AUFLAGEN (§ 10 GRDSTVG)	582
4.16.1	Die Auflage im Sinne des GrdstVG	582
4.16.2	Verpachtungsauflage (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	584
4.16.2.1	Anwendung der Verpachtungsauflage	585
4.16.2.2	Inhalt der Verpachtungsauflage	587
4.16.3	Veräußerungsauflage (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG)	587
4.16.3.1	Tatbestandsmerkmale der Veräußerungsauflage	588
4.16.3.2	Anwendungsfälle der Veräußerungsauflage	590
4.16.3.2.1	Rechtsgeschäfte der Gemeinden	590
4.16.3.2.2	Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke für gewerbliche Zwecke	591
4.16.3.2.3	Veräußerungsauflage bei Erbteilungsverträgen	592
4.16.3.2.4	Sonstiges zu den Veräußerungsauflagen	592
4.16.3.3	Entfallen des Grundes für die Veräußerungsauflage	592
4.16.3.4	Genehmigungsverfahren bei Erfüllung der Veräußerungsauflage	593
4.16.4	Koppelung mehrerer Auflagen oder Bedingungen	593
4.16.5	Landabgabe an anderer Stelle (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG)	594
4.16.6	Waldbewirtschaftungsauflage (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 GrdstVG)	596
4.16.6.1	Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung	596
4.16.6.2	Anordnung von Maßnahmen durch die Genehmigungsbehörde	596
4.16.6.3	Anordnung der Waldbewirtschaftungsauflage	598
4.16.6.4	Teilung forstwirtschaftlicher Grundstücke	598
4.16.7	Rücktrittsrecht der betroffenen Vertragspartei (§ 10 Abs. 2 GrdstVG)	599
4.16.7.1	Das Rücktrittsrecht der von einer Auflage betroffenen Partei (§ 10 Abs. 2 GrdstVG)	599
4.16.8	Auf die Auflage nach § 10 Abs. 1 GrdstVG bezugnehmende Vorschriften des GrdstVG	601
4.17	BEDINGUNGEN (§ 11 GRDSTVG)	602
4.17.1	Begriff der Bedingung im Sinne des GrdstVG	602
4.17.2	Die Vertragsänderungsbedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	603
4.17.2.1	Zulässige Vertragsänderungsbedingungen	604
4.17.2.2	Unzulässige Vertragsänderungsbedingungen	605
4.17.3	Verpachtungsbedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	606
4.17.4	Landabgabebedingung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG)	607
4.17.5	Anordnung der Bedingung durch die Genehmigungsbehörde	608
4.17.6	Die Wirkung der Genehmigung mit Bedingung	609
4.17.7	Bescheinigung über den Eintritt der Bedingung	610
4.17.8	Vereitelung des Erfolgs der bereits eingetretenen Bedingung	611
4.17.9	Auf die Bedingung nach § 11 Abs. 1 GrdstVG bezugnehmende Vorschriften des GrdstVG	612

## Inhaltsverzeichnis

4.18 DAS SIEDLUNGSRECHTLICHE VORKAUFSRECHT NACH DEM RSG (§ 12 GRDSTVG).....	613
4.18.1 Verfahren zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ..... (§ 12 GrdstVG) .....	613
4.18.1.1 Schematische Darstellung des Verfahrensablaufs nach § 12 GrdstVG .....	614
4.18.2 Aufgaben der Genehmigungsbehörde bei einer möglichen Vorkaufrechtsausübung.....	616
4.18.2.1 Prüfung des Versagungsgrundes gemäß § 9 Abs. 1 GrdstVG durch die Genehmigungsbehörde .....	616
4.18.2.2 Vorlage des Kaufvertrages an die Siedlungsbehörde.....	617
4.18.2.3 Erteilung eines Zwischenbescheides gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG .....	618
4.18.2.4 Vorkaufrechtsverfahren zwischen Genehmigungsbehörde und Siedlungsunternehmen .....	619
4.18.2.5 Mitteilung der Erklärung des Siedlungsunternehmens an den Vorkaufsverpflichteten.....	620
4.18.3 Die Siedlungsbehörden und ihre Aufgaben.....	620
4.18.4 Die Siedlungsunternehmen und ihre Aufgaben .....	622
 5. FORMEN DER ÜBERTRAGUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES .....	625
5.1 DIE GLEITENDE HOFÜBERGABE.....	626
5.2 TESTAMENT .....	626
5.3 ERBVERTRAG.....	628
5.4 SCHENKUNG UNTER LEBENDEN .....	630
5.5 HOFÜBERGABEVERTRAG .....	630
 6. DAS LANDWIRTSCHAFTLICHE ERBRECHT IN DEUTSCHLAND - VERERBUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES .....	633
6.1 PRINZIPIEN DES ALLGEMEINEN BGB-ERBRECHTS .....	633
6.2 DIE ERBfolge NACH DEM ALLGEMEINEN BGB - ERBRECHT .....	634
6.3 LANDGUTERBRECHT NACH BGB (§ 2049 BGB) .....	636
6.4 AUSEINANDERSETZUNG DER ERBENGEMEINSCHAFT.....	637
6.5 DAS ANERBENRECHT .....	638
6.5.1 Nordwestdeutsche Höfeordnung.....	640
6.5.1.1 Wer unterliegt der Höfeordnung?.....	641
6.5.1.2 Was beinhaltet die Höfeordnung? .....	641
6.5.1.3 Die Ermittlung des Hoferben.....	642
6.5.1.4 Intestathoferbenordnung.....	643
6.5.1.5 Freie Bestimmung des Hoferben durch den Erblasser.....	644
6.5.1.6 Der Ehegattenhof .....	645
6.5.1.7 Abfindung und Nachabfindung der weichenden Erben (§§ 12, 13 HöfeO).....	645
6.5.1.8 Stellung des überlebenden Ehegatten (§ 14 HöfeO).....	646
6.5.2 Anerbengesetzgebung in den Ländern.....	646

## Inhaltsverzeichnis

<b>7. LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES ZUWEISUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>647</b>
7.1 DIE VERFASSUNGSMÄßIGKEIT DES ZUWEISUNGSVERFAHRENS.....	649
7.2 VORAUSSETZUNGEN DES GERICHTLICHEN ZUWEISUNGSVERFAHRENS .....	652
7.2.1 Erbengemeinschaftliche landwirtschaftliche Betriebe – .....	
Zuweisung an Miterben (§ 13 GrdStVG).....	654
7.2.1.1 Der landwirtschaftliche Betrieb im Zuweisungsverfahren .....	654
7.2.1.2 Keine Anwendung auf Reichshelmstätten (§ 13 Abs. 3 Satz 2 GrdStVG) .....	656
7.2.1.3 Die Erbengemeinschaft im Zuweisungsverfahren.....	658
7.2.1.3.1 Die Erbengemeinschaft im Zuweisungsverfahren.....	658
7.2.1.3.2 Verfügungen über den Miterbenanteil .....	658
7.2.1.3.3 Vorkaufsrecht der Miterben.....	658
7.2.1.3.4 Verwaltung des Nachlasses und Verfügung über Nachlassgegenstände.....	659
7.2.1.3.5 Der Anspruch auf Auseinandersetzung.....	659
7.2.1.3.6 Durchführung der Auseinandersetzung .....	660
7.2.1.4 Zuweisungsverfahren nur bei einer durch gesetzliche Erbfolge .....	
entstandenen Erbengemeinschaft .....	662
7.2.1.5 Übertragung, Abtretung und Veräußerung eines Erbanteils .....	664
7.2.1.6 Gemeinschaftliches Vermögen einer Erbengemeinschaft (§ 13 Abs. 3 GrdStVG) .....	665
7.2.1.7 Geteilte Zuweisung an mehrere Miterben.....	666
7.2.1.8 Teilungsanordnungen des Erblassers (§ 2048 BGB).....	667
7.2.1.9 Anordnung des Übernahmerechts durch den Erblasser (§ 2049 BGB) .....	667
7.2.1.10 Gegenstand und Umfang der Zuweisung .....	668
7.2.1.11 Herausnahme von Grundstücken aus der Zuweisung .....	
(§ 13 Abs. 1 Satz 2 GrdStVG).....	669
7.2.1.12 Zubehör und sonstige Bestandteile des Betriebes .....	
(§ 13 Abs. 1 Satz 3 GrdStVG).....	670
7.2.1.12.1 Die Zubehörstücke .....	671
7.2.1.12.2 Die Miteigentumsanteile.....	673
7.2.1.12.3 Die Kapital- und Geschäftsanteile .....	673
7.2.1.12.4 Dingliche Nutzungsrechte .....	675
7.2.1.12.5 Ähnliche Rechte.....	675
7.2.2 Zuweisungsvoraussetzungen eines landwirtschaftlichen Betriebes .....	
(§ 14 GrdStVG) .....	677
7.2.2.1 Zuweisungsvoraussetzungen im Einzelnen .....	677
7.2.2.2 Vorhandensein einer geeigneten Hofstelle.....	678
7.2.2.3 Das Fehlen der Hofstelle.....	680
7.2.2.4 Betriebserträge und Unterhaltsbedürfnisse .....	681
7.2.2.4.1 Die Erträge des Betriebes.....	681
7.2.2.4.2 Ausreichender Unterhalt einer bäuerlichen Familie.....	683
7.2.2.5 Fehlende Einigung der Miterben über die Auseinandersetzung.....	685
7.2.2.6 Unmöglichkeit der Vollzug der vereinbarten Auseinandersetzung .....	685
7.2.2.7 Ausschluss der Auseinandersetzung .....	686
7.2.2.8 Ausschluss bei Ernennung eines Testamentsvollstreckers .....	687
7.2.2.9 Aufschub der Auseinandersetzung.....	687
7.2.3 Voraussetzungen für den Betriebserwerb durch den Miterben .....	
(§ 15 GrdStVG) .....	688
7.2.3.1 Persönliche Voraussetzungen des Zuweisungserwerbers .....	688
7.2.3.2 Der Wille des Erblassers .....	688
7.2.3.3 Die Auswahl des Erwerbers .....	691
7.2.3.4 Bereitschaft zur Übernahme und Eignung zur Bewirtschaftung.....	692
7.2.3.5 Beispiele zur Wirtschaftseignung bestimmter Personengruppen .....	694
7.2.3.6 Nichtabkömmlinge oder Nichtehegatte als Erwerber.....	695
7.2.3.7 Zuweisung von Teilen des Betriebes .....	699

## Inhaltsverzeichnis

7.3	DIE ABFINDUNG UND NACHABFINDUNG DER WEICHENDEN ERBEN (§§ 16 UND 17 GRDSTVG) ..	697
7.3.1	Die Abfindung der weichenden Erben (§ 16 GrdstVG) .....	697
7.3.1.1	Konflikt zwischen Zuweisungserwerber und Miterben .....	698
7.3.1.2	Die Abfindung in Geld .....	698
7.3.1.3	Der Ertragswert im Zuweisungsverfahren .....	699
7.3.1.3.1	Die Ertragswertermittlung für die Zuweisung .....	701
7.3.1.3.2	Methoden der Ertragswertermittlung .....	703
7.3.1.3.3	Ermittlung des Ertragswertes bei Pachtflächen .....	705
7.3.1.3.4	Ertragswert bei Spezialbetrieben und Spezialkulturf Flächen .....	705
7.3.1.3.5	Ertragswert bei Weinbaubetrieben und Weinbauflächen .....	706
7.3.1.3.6	Ertragswert bei Obstbaubetrieben, Obstbauflächen und Gartenbau .....	706
7.3.1.3.7	Ertragswertermittlung bei Forstflächen und Ödland .....	707
7.3.1.3.8	Ertragswert bei einem Nebenbetrieb .....	707
7.3.1.3.9	Ertragswert bei Bauland, Rechten und Nutzungen .....	707
7.3.1.4	Festsetzung des Abfindungsanspruchs durch das Gericht und Vollstreckbarkeit .....	708
7.3.1.5	Berichtigung der Nachlassverbindlichkeiten (§ 16 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG) .....	709
7.3.1.6	Dinglich gesicherte Nachlassverbindlichkeiten .....	711
7.3.1.7	Anrechnung von Vorausempfängen .....	712
7.3.1.8	Anrechnung von Leistungen eines Abkömmlings gegenüber dem Erblasser .....	713
7.3.1.9	Die Berechnung des Geldanspruchs .....	714
7.3.1.10	Die Stundung des Geldanspruchs der Miterben (§ 16 Abs. 3 GrdstVG) .....	716
7.3.1.11	Verzinsung und Sicherheitsleistung .....	717
7.3.1.12	Änderung der Entscheidung über die Stundung durch das Gericht .....	719
7.3.1.13	Abfindung in Grundstücken (§ 16 Abs. 4 GrdstVG) .....	719
7.3.1.13.1	Der Antrag auf Abfindung in Grundstücken .....	719
7.3.1.13.2	Deckung des Landbedarfs des Miterben .....	720
7.3.1.13.3	Abtrennung vom Betrieb .....	721
7.3.1.13.4	Festsetzung der Abfindung in Grundstücken durch das Gericht .....	722
7.3.1.13.5	Genehmigungsfreiheit bei der Abfindung in Grundstücken .....	723
7.3.1.14	Abfindung in beschränkten dinglichen Rechten (§ 16 Abs. 5 GrdstVG) .....	723
7.3.1.14.1	Beschränkte dingliche Rechte .....	724
7.3.1.14.2	Unangemessene Beschwerne für den Erwerber .....	725
7.3.2	Der Ausgleichsanspruch der Miterben (§ 17 GrdstVG) .....	726
7.3.2.1	Die Ausgleichungspflicht nach § 17 GrdstVG .....	726
7.3.2.1.1	Das Verlangen der Miterben .....	727
7.3.2.1.2	Antragsberechtigter und Antragsgegner .....	727
7.3.2.1.3	Ausgleichsberechtigte und Ausgleichsverpflichtete .....	728
7.3.2.1.4	Auskunftsanspruch der Miterben .....	729
7.3.2.1.5	Der Zuweisungsgegenstand .....	730
7.3.2.1.6	Erhebliche Gewinne des Zuweisungserwerbers .....	731
7.3.2.1.7	Ausgleichungspflicht bei Gewinnerzielung durch Veräußerung .....	733
7.3.2.1.8	Ausgleichungspflicht bei Gewinnerzielung auf andere Weise .....	934
7.3.2.1.9	Fünfzehnjahresfrist bei der Ausgleichung .....	735
7.3.2.1.10	Ausgleichung, soweit es der Billigkeit entspricht .....	736
7.3.2.1.11	Ausschluss und Modifizierung des Ausgleichungsanspruchs .....	737
7.3.2.1.12	Berechnung des Ausgleichsbetrages .....	738
7.3.2.2	Entstehung, Fälligkeit, Vererblichkeit und Übertragbarkeit des Ausgleichungsanspruchs .....	740
7.3.2.3	Geltendmachung des Ausgleichsanspruchs und Entscheidung des Gerichts .....	749
7.3.2.4	Vorwegnahme des Vorteilsausgleichsanspruchs nach § 17 GrdstVG .....	741
7.3.2.5	Sicherung der Ausgleichsansprüche .....	741

## Inhaltsverzeichnis

7.4	DAS ZUWEISUNGSVERFAHREN VOR DEM INKRAFTTRETEN DES GRDSTVG .....	
	IN DEN ALTEN UND NEUEN BUNDESLÄNDERN .....	743
7.4.1	Das Zuweisungsverfahren vor dem Inkrafttreten des GrdstVG .....	
	in den alten Bundesländern.....	743
7.4.2	Das Zuweisungsverfahren vor dem Inkrafttreten des GrdstVG .....	
	in den neuen Bundesländern .....	744
7.5	DAS ZUWEISUNGSVERFAHREN VOR DEM LANDWIRTSCHAFTSGERICHT .....	746
7.5.1	Der Antrag auf Zuweisung .....	746
7.5.2	Bezeichnung der zugewiesenen Gegenstände in Verfahren der .....	
	gerichtlichen Zuweisung eines Betriebes (§ 32 a LwVG).....	747
7.5.3	Zuständigkeit und Ermittlungen des Landwirtschaftsgerichts .....	747
7.5.4	Die Zulässigkeit des Zuweisungsverfahrens .....	750
7.5.5	Einstweilige Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts.....	759
7.5.6	Vergleich durch das Landwirtschaftsgericht .....	751
7.5.7	Erkennen des Landwirtschaftsgerichts .....	751
7.5.8	Die Zuweisungsentscheidung .....	752
7.5.8.1	Inhalt des Zuweisungsbeschlusses .....	753
7.5.8.2	Zustellung des Zuweisungsbeschlusses.....	756
7.5.8.3	Die Wirksamkeit der Entscheidung .....	757
7.5.9	Rechtliche Wirkung der Zuweisung .....	758
7.5.10	Rechtsmittel im Zuweisungsverfahren .....	760
7.6	VERHÄLTNISS DES LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN ZUWEISUNGSVERFAHRENS .....	
	ZUM TEILUNGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN (§ 185 ZVG) .....	761
8.	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN .....	
	NACH DEM GRDSTVG .....	763
8.1	DIE ANWENDUNG DES VERWALTUNGSVERFAHRENSGESETZES IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN ...	763
8.1.1	Handeln durch geeignete Amtsträger.....	764
8.1.1.1	Im Genehmigungsverfahren ausgeschlossene Bedienstete (§ 20 VwVfG) .....	765
8.1.1.2	Die Besorgnis der Befangenheit im Genehmigungsverfahren (§ 21 VwVfG) .....	767
8.1.2	Sachverhaltsermittlung der Genehmigungsbehörde .....	768
8.1.2.1	Untersuchungsgrundsatz im Genehmigungsverfahren (§ 24 VwVfG) .....	768
8.1.2.2	Beweismittel im Genehmigungsverfahren (§ 26 VwVfG).....	769
8.1.2.3	Amtshilfe im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG (§§ 4 bis 8 VwVfG) ..	770
8.1.2.4	Auskunftserteilung durch Genehmigungsbehörden .....	771
8.1.2.5	Anhörung Beteiligter im Genehmigungsverfahren (§ 28 VwVfG) .....	772
8.1.3	Schutzrechte der am Genehmigungsverfahren Beteiligten .....	773
8.1.3.1	Beratung und Auskunft der Genehmigungsbehörde (§ 25 VwVfG) .....	773
8.1.3.2	Akteneinsicht durch Beteiligte (§ 29 VwVfG) .....	774
8.1.3.3	Geheimhaltung im Genehmigungsverfahren (§ 30 VwVfG).....	777
8.1.4	Verständliche Sprache und Amtssprache im Genehmigungsverfahren .....	
	(§ 23 VwVfG).....	778
8.2	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES GRDSTVG.....	780
8.2.1	Örtliche Zuständigkeit der Behörde (§ 18 GrdstVG) .....	780
8.2.2	Anwendungsbereich der Vorschrift.....	780
8.2.3	Örtliche Zuständigkeit bei Vorhandensein einer Hofstelle .....	780
8.2.4	Örtliche Zuständigkeit bei Nichtvorhandensein einer Hofstelle .....	782
8.2.5	Örtliche Zuständigkeit mehrerer Genehmigungsbehörden .....	782
8.2.6	Abgabe wegen örtlicher Unzuständigkeit .....	784



## Inhaltsverzeichnis

8.2.7	Bearbeitung durch die örtlich unzuständige oder zuständige Genehmigungsbehörde .....	785
8.2.7.1	Die örtlich unzuständige Behörde hält sich für unzuständig.....	786
8.2.7.2	Die örtlich unzuständige Behörde hält sich für zuständig.....	786
8.2.7.3	Die örtlich zuständige Behörde hält ihre Zuständigkeit für gegeben bzw. nicht gegeben.....	787
8.2.8	Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung .....	
	(§ 19 GrdstVG) .....	788
8.2.8.1	Sinn und Zweck der Anhörung der Berufsvertretungen .....	788
8.2.8.2	Vorlage an die Berufsvertretung .....	788
8.2.8.3	Bewertung der Stellungnahme durch die Genehmigungsbehörde.....	789
8.2.8.4	Bestimmungen der Landesregierungen .....	791
8.3	ENTSCHEIDUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (§ 20 GRDSTVG) .....	793
8.3.1	Entscheidungsgründe und Entscheidungsfindung .....	793
8.3.2	Anfechtbare und unanfechtbare Entscheidungen der .....	
	Genehmigungsbehörde .....	795
8.3.3	Genehmigungsbescheid .....	796
8.3.4	Begründung und Formvorschriften der Entscheidungen .....	796
8.3.5	Die Zustellung im Genehmigungsverfahren .....	797
8.3.5.1	Zustellung bei Antragstellung durch den Notar .....	798
8.3.5.2	Zustellung bei Beschränkung der Bevollmächtigung des Notars .....	799
8.3.5.3	Bei Antragstellung des Notars als Boten .....	801
8.3.5.4	Die Zustellung anfechtbarer Entscheidungen nach den VwZG der Länder.....	801
8.3.6	Rechtsmittelbelehrung .....	806
8.3.7	Aufhebung oder Änderung der Entscheidung der Genehmigungsbehörde ..	808
8.3.7.1	Aufhebung oder Änderung nach Einleitung des .....	
	landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens .....	808
8.3.7.2	Wiederaufgreifen des Genehmigungsverfahrens nach dem GrdstVG .....	
	(§ 51 VwVfG).....	809
8.3.7.3	Rücknahme und Widerruf von Bescheiden.....	811
8.3.7.4	Die Rücknahme rechtswidriger Verwaltungsakte (§ 48 VwVfG).....	811
8.3.7.4.1	Der Widerruf rechtmäßiger Verwaltungsakte (§ 49 VwVfG) .....	812
8.4	MITTEILUNGEN BEI VORKAUFSRECHT (§ 21 GRDSTVG).....	815
8.4.1	Voraussetzungen der Mitteilung über die Ausübung des .....	
	siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts .....	815
8.4.2	Die Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	816
8.4.3	Kaufvertrag zwischen Vorkaufsberechtigtem und Vorkaufsverpflichteten	
	818822	
8.4.4	Mitteilungsberechtigte .....	819
8.4.5	Form und Zustellung der Mitteilung.....	819
8.4.6	Verpflichtung zur Begründung der Mitteilung .....	821
8.4.7	Rechtsmittelbelehrung in der Mitteilung .....	821
8.4.8	Formulierungshilfe für eine Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts .....	822
8.4.9	Ausnahme von der Mitteilungspflicht der Genehmigungsbehörde.....	824
8.4.10	Rücknahme des Genehmigungsantrages durch die Vertragsbeteiligten bei Vorkaufsrechtsausübung.....	825
8.4.11	Nichtzustandekommen oder späterer Wegfall des Vorkaufsvertrages .....	826

## Inhaltsverzeichnis

8.5	ANTRAG AUF GERICHTLICHE ENTSCHEIDUNG (§ 22 GRDSTVG)	828
8.5.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	828
8.5.2	Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	829
8.5.2.1	Der nichtige Negativbescheid	831
8.5.2.2	Die Versagung einer Genehmigung	832
8.5.2.3	Genehmigungen unter Auflagen und Bedingungen	832
8.5.2.4	Erteilung eines Zeugnisses nach § 5 GrdstVG oder eines Unanfechtbarkeitszeugnisses nach § 6 Abs. 3 GrdstVG	833
8.5.2.5	Sonstige zulässige Anträge auf gerichtliche Entscheidung	833
8.5.2.6	Unzulässige Anträge auf gerichtliche Entscheidung	834
8.5.3	Die Form des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	835
8.5.4	Die Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	837
8.5.5	Berechtigung zur Antragstellung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	840
8.5.6	Allgemeines Rechtsschutzbedürfnis	841
8.5.7	Anfechtung durch Dritte	842
8.5.8	Einlegung des Antrags bei der zuständigen Stelle	844
8.5.9	Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§§ 17 bis 19 FamFG)	844
8.5.10	Rücknahme des Antrags auf gerichtliche Entscheidung und Rechtsmittelverzicht	846
8.5.11	Die Entscheidung des Gerichts	848
8.5.11.1	Entscheidungsbefugnis des Landwirtschaftsgerichts nach § 22 Abs. 3 GrdstVG	848853
8.5.11.2	Entscheidungsmöglichkeiten des Gerichts	849
8.5.11.3	Die reformatio in peius im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren	851
8.5.11.4	Möglichkeit des gerichtlichen Vergleichs (§ 19 LwVG)	852
8.5.11.5	Nachträgliche Vertragsänderung während des gerichtlichen Verfahrens	853
8.5.12	Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung wegen veränderter Umstände bei einer Auflage (§ 22 Abs. 4 GrdstVG)	854
8.6	KOSTEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH § 23 GRDSTVG	856
8.7	ZWANGSGELD (§ 24 GRDSTVG)	857
8.7.1	Zwangsgeldverfahren	857
8.7.1.1	Ordnungswidriger Besitz (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)	857
8.7.1.2	Nichterfüllung einer Auflage (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG)	858
8.7.2	Antrag der Genehmigungsbehörde auf Zwangsgeldfestsetzung	861
8.7.3	Gerichtliches Verfahren bei der Androhung und Festsetzung des Zwangsgeldes	861867
8.7.3.1	Androhung des Zwangsgeldes	862
8.7.3.2	Festsetzung des Zwangsgeldes	863
8.7.4	Kosten des Zwangsgeldverfahrens	864
8.7.5	Die Rechtsmittel im Zwangsgeldverfahren	864

<b>9. DURCHFÜHRUNG DES GRDSTVG IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN.....</b>	<b>865</b>
9.1 GESETZ ÜBER DAS GERICHTLICHE VERFAHREN IN LANDWIRTSCHAFTSSACHEN (LwVG) .....	865
9.2 SACHLICHE ZUSTÄNDIGKEIT DER LANDWIRTSCHAFTSGERICHTE IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN ..... NACH DEM GRDSTVG (§ 1 LwVG) .....	866
9.3 ÖRTLICHE ZUSTÄNDIGKEIT DER LANDWIRTSCHAFTSGERICHTE IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN ..... NACH DEM GRDSTVG (§ 10 LwVG) .....	867
9.4 BESETZUNG DER LANDWIRTSCHAFTSGERICHTE UND INSTANZENWEG ..... IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEM GRDSTVG (§ 2 LwVG) .....	868
9.5 LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES BESCHWERDERECHT IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN ..... NACH DEM GRDSTVG (§ 2 LwVG) .....	869
9.6 RECHTSBESCHWERDE OHNE ZULASSUNG DURCH OLG (§ 24 LwVG a.F.) .....	971
9.7 EHRENAMTLICHE RICHTER IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN.....	872
9.8 LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHE VERFAHRENSBESTIMMUNGEN.....	872
9.8.1 Anhörung und Ladung der Genehmigungsbehörde und der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung (§ 32 LwVG) .....	874
9.8.2 Beschwerderecht der übergeordneten Behörde .....	876
9.9 DIE KOSTEN IM LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHEN VERFAHREN IN ..... ANGELEGENHEITEN DES GRDSTVG .....	877
9.9.1 Die Kostenentscheidung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren.....	877
9.9.2 Anfechtung der Kostenentscheidung .....	878
9.9.3 Festsetzung des Geschäftswerts (§ 34 Abs. 2 LwVG) .....	879
9.9.4 Geschäftswert und Gebühren in Verfahren nach dem GrdstVG und RSG .....	880
9.9.5 Berechnung der Gebühren nach der Kostenordnung .....	882
9.9.6 Absehen von der Erhebung von Gerichtskosten (§ 42 LwVG) .....	882
9.9.7 Erstattung außergerichtlicher Kosten (§ 45 LwVG) .....	884
9.9.8 Kostenverteilung.....	885
 <b>10. DAS SIEDLUNGSRECHTLICHE VORKAUFSRECHT .....</b>	<b>886</b>
10.1 BEGRIFF UND ARTEN DES VORKAUFSRECHTS.....	887
10.2 VORRANG DES SIEDLUNGSRECHTLICHEN VORKAUFSRECHTS GEGENÜBER ANDEREN VORKAUFSRECHTEN.....	890
10.3 SIEDLUNGSUNTERNEHMEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES SIEDLUNGSRECHTLICHEN ..... VORKAUFSRECHTS (§ 1 RSG).....	891
10.3.1 Gemeinnützige Siedlungsunternehmen .....	891
10.3.2 Besonders bezeichnete Siedlungsunternehmen ..... nach § 1 Abs. 1 Satz 3 RSG .....	894
10.3.3 Auswahl des vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmens ..... (§ 4 Abs. 5 RSG).....	895
10.4 VORAUSSETZUNGEN UND ANWENDUNGSBEREICH DES SIEDLUNGSRECHTLICHEN ..... VORKAUFSRECHTS (§ 4 RSG).....	897
10.4.1 Der Grundstücksbegriff im Sinne des RSG.....	898
10.4.1.1 Der wirtschaftliche Grundstücksbegriff des siedlungsrechtlichen ..... Vorkaufsrechts.....	898
10.4.1.2 Grundstücke im Sinne des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	901
10.4.1.3 Behandlung von forstwirtschaftlichen Grundstücken beim ..... siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht .....	902

## Inhaltsverzeichnis

10.4.1.4 Die siedlungsrechtliche Vorkaufsrechtsfreigrenze (§ 4 Abs. 4 RSG) .....	903
10.4.1.5 Zusammenhang zwischen Genehmigungspflicht und Ausübung des Vorkaufsrechts aufgrund der Grundstücksgröße .....	905
10.4.2 Art des Rechtsgeschäfts (Kaufvertrag im Sinne des § 4 RSG).....	910
10.4.2.1 Formelle und materielle Wirksamkeit des Kaufvertrages .....	910
10.4.2.2 Der Tauschvertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis .....	913
10.4.2.3 Der Schenkungsvertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis .....	914
10.4.2.4 Der Übergabevertrag als kaufähnliches Vertragsverhältnis.....	915
10.4.2.5 Das Vorkaufsrecht bei naheinander eingereichten Verträgen .....	916
10.4.2.6 Der Vertragsentwurf bei der Ausübung des Vorkaufsrechts .....	917
10.4.3 Behandlung eines Vertrages mit mehreren Grundstücken .....	
im Rahmen des Vorkaufsrechts.....	917
10.4.3.1 Übersicht über die Behandlung eines Vertrages mit mehreren Grundstücken im Rahmen des Vorkaufsrechts .....	919
10.4.3.2 Genehmigungsantrag als Teilantrag, allgemeiner oder einheitlicher Antrag .....	920
10.4.3.3 Vorkaufsrecht bei naheinander eingereichten Verträgen .....	921
10.4.4 Versagungsgründe für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.....	921
10.4.5 Zuständigkeit des Siedlungsunternehmens.....	922
10.4.6 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte nach der Grundstücksverkehrsordnung .....	924
10.4.7 Ausschluss des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 4 Abs. 2 RSG) .....	925
10.4.7.1 Verkauf an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts .....	926
10.4.7.2 Verkauf an Ehegatten und Verwandte (§ 4 Abs. 2 RSG).....	927
10.4.7.3 Auswirkungen der Ausschlussstatbestände des § 4 Abs. 2 RSG .....	927
10.4.8 Zu niedrig beurkundeter Kaufpreis (§ 4 Abs. 3 RSG) - Unterverbriefung.....	928
10.5 ERLÖSCHEN RECHTSGESCHÄFTLICHER VORKAUFRECHTE (§ 5 RSG) .....	930
10.5.1 Begründung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts .....	930
10.5.2 Entschädigung des rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts .....	931
10.5.2.1 Art und Höhe der Entschädigung .....	932
10.5.2.2 Erlöschen des Entschädigungsanspruchs .....	933
10.6 AUSÜBUNG DES VORKAUFRECHTS (§ 6 RSG) .....	934
10.6.1 Die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (§ 6 Abs. 1 RSG) .....	934
10.6.1.1 .....Mitteilung des Kaufvertrages durch die Siedlungsbehörde an den Vorkaufsberechtigten (§ 6 Abs. 1 Satz 1 RSG) .....	935
10.6.1.2 Zuleitung der Ausübungserklärung des Vorkaufsrechts an die Genehmigungsbehörde (§ 6 Abs. 1 Satz 2 RSG) .....	935
10.6.1.3 Personenkreis für die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrecht .....	
(§ 6 Abs. 1 Satz 3, 1. Halbsatz RSG) .....	936
10.6.1.4 Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrecht (§ 6 Abs. 1 Satz 3, 1. Halbsatz RSG) .....	936
10.6.1.5 Vertragsänderungen vor und nach der Ausübung des Vorkaufsrechts .....	937
10.6.1.6 Die Rechtsnatur der Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts .....	938
10.6.1.7 Erklärung des Siedlungsunternehmens und Mitteilung der Genehmigungsbehörde .....	939
10.6.1.8 Antrag auf einheitliche Genehmigung.....	940
10.6.1.9 Widerruf der Ausübungserklärung durch das Siedlungsunternehmen.....	942
10.6.1.10 Einhaltung des Behördenwegs bei Vorkaufsrechtsausübung .....	941
10.6.1.11 Fehlerhafte Ausübungserklärungen .....	941
10.6.1.12 Nichtausübung des Vorkaufsrechts bei vorliegenden Versagungsgründen....	943
10.6.1.13 Genehmigung des Rechtsverhältnisses zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigten (§ 6 Abs. 1 Satz 3, 2. Halbsatz RSG).....	949

## Inhaltsverzeichnis

10.6.2 Bearbeitungsfristen der Genehmigungsbehörde bei der Vorkaufsrechtsausübung (§ 6 Abs. 2 RSG) .....	944
10.6.3 Nach anderen Gesetzen erforderliche Genehmigung (§ 6 Abs. 3 RSG) .....	946
10.7 BESICHTIGUNGSRECHT DES SIEDLUNGSUNTERNEHMENS (§ 7 RSG) .....	947
10.7.1 Ablaufschema für die Hinderung des Besichtigungsrechts .....	947
10.7.2 Besichtigungsrecht der vorkaufsberechtigten Stelle und Hinderungsgründe .....	948
10.7.3 Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei Hinderung an der Besichtigung ..	948
10.7.4 Weigerung des Eigentümers oder eines Dritten .....	949
10.7.5 Wegfall des Hindernisses .....	950
10.7.6 Der Rechtsweg .....	950
10.8 ZUBEHÖR UND NEBENLEISTUNGEN (§ 8 RSG) .....	951
10.8.1 Auf das Vorkaufsrecht anzuwendende BGB-Bestimmungen .....	951
10.8.2 Zustandekommen des Kaufvertrags unter den gleichen Bedingungen .....	951
(§ 464 Abs. 2 BGB) .....	951
10.8.2.1 Das Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten ..	952
10.8.2.2 Das Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Vorkaufsberechtigten .....	953
10.8.2.3 Vertragskosten bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts .....	954
10.8.3 Bedingung und Rücktrittsvorbehalt bei der Ausübung des Vorkaufsrechts .....	955
(§ 465 BGB) .....	955
10.8.4 Umgehungsgeschäfte zur Abwendung und nach Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts .....	956
10.8.5 Die Nebenleistungen (§ 466 BGB) .....	958
10.8.6 Der Gesamtpreis in einem Kaufvertrag (§ 467 BGB) .....	959
10.8.6.1 Berechnung des verhältnismäßigen Teils .....	960
10.8.6.2 Das Erstreckungsverlangen des § 467 Satz 2 BGB im Rahmen des RSG .....	960
10.8.7 Stundung des Kaufpreises (§ 468 BGB) .....	963
10.8.8 Erstreckung des Vorkaufsrechts auf das mitverkaufte Zubehör .....	963
10.9 ÜBEREIGNUNGSVERLANGEN DES FRÜHEREN BERECHTIGTEN (§ 9 RSG) .....	964
10.9.1 Verwendung für Siedlungszwecke .....	964
10.9.2 Anspruchsberechtigte auf Übereignung durch das Siedlungsunternehmen ..	965
10.9.3 Frist und Form zur Geltendmachung des Übereignungsanspruchs .....	966
10.9.4 Verlust des Übereignungsanspruchs .....	966
10.9.5 Höhe des Entgelts bei der Rückübereignung .....	967
10.9.6 Rückzahlung der Entschädigung .....	967
10.9.7 Genehmigungsbedürftigkeit des Rückkaufvertrages .....	968
10.10 EINWENDUNGEN GEGEN DAS VORKAUFRECHT (§ 10 RSG) .....	969
10.10.1 Dem Landwirtschaftsgericht zugewiesene Einwendungen .....	969
10.10.2 Die Berücksichtigung anderer Einwendungen vor dem .....	970
Landwirtschaftsgericht .....	970
10.10.3 Prüfungskompetenz des Landwirtschaftsgerichts .....	972
10.10.4 Frist, Antragsberechtigung und Beschwerdeberechtigung bei .....	974
Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht .....	974
10.10.5 Entscheidungen des Landwirtschaftsgerichts .....	975
10.11 SONDERREGELUNG FÜR ENTEIGNETE BERUFSLANDWIRTE (§ 11 a RSG) .....	976
10.11.1 Zweck der Sonderregelung für enteignete Berufslandwirte (§ 11 a RSG) .....	976
10.11.2 Voraussetzungen für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts .....	981
bei enteigneten Landwirten .....	981

## Inhaltsverzeichnis

10.12	VORKAUFRECHT DES LANDLIEFERUNGSVERBANDES (§ 14 RSG).....	978
10.13	WIEDERKAUFRECHT DES GEMEINNÜTZIGEN SIEDLUNGSUNTERNEHMENS (§ 20 RSG).....	979
10.14	DAS ERGÄNZUNGSGESETZ ZUM REICHSSIEDLUNGSGESETZ .....	980
10.14.1	Verwendung von Grundstücken für Siedlungszwecke und .....	
	zur Verbesserung der Agrarstruktur.....	980
10.14.2	Kündigung des Pachtverhältnisses (§ 7 RSERG) .....	981
10.14.2.1	Erwerb durch das Siedlungsunternehmen .....	982
10.14.2.2	Entschädigungsanspruch des Pächters.....	982
10.14.2.3	Übernahme von Inventar durch den Verpächter .....	983
10.14.2.4	Vereinbarkeit des § 7 RSERG mit dem Grundgesetz .....	984
10.15	AUFHEBUNG DER VO ÜBER DAS VORKAUFRECHT (§ 29 GRDSTVG).....	985
10.16	ÄNDERUNG DES RENTENBANKGESETZES (§ 30 GRDSTVG).....	985
<b>11.</b>	<b>ZUSATZ-, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>986</b>
11.1	ERMÄCHTIGUNG FÜR DIE BUNDESREGIERUNG BEI ABGABE VON GEBOTEN .....	
	IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG (§ 37 GRDSTVG).....	986
11.2	INKRAFTTRETEN DES GRDSTVG - AUFHEBUNG VON VORSCHRIFTEN (§ 39 GRDSTVG).....	988
<b>12.</b>	<b>AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZ IN BADEN-WÜRTTEMBERG.....</b>	<b>990</b>
12.1	EINFÜHRUNG IN DAS AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZ .....	990
12.2	ZIELSETZUNG DES ASVG .....	991
12.3	WESENTLICHER INHALT DES ASVG .....	991
12.4	BEEINTRÄCHTIGUNG DURCH FINANZKRÄFTIGE SCHWEIZER LANDWIRTE .....	992
12.5	DER GRUNDSTÜCKVERKEHRSRECHTLICHE TEIL DES AGRARSTRUKTURVERBESSERUNGSGESETZES .....	
	IN BADEN-WÜRTTEMBERG .....	993
12.5.1	Anwendungsbereich und Ausnahmen, Begriffsbestimmungen.....	993
12.5.1.1	Der Grundstücksbegriff des ASVG .....	995
12.5.1.2	Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück.....	996
12.5.1.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....	997
12.5.1.4	Eingeschränkt nutzbare Grundstücke .....	997
12.5.1.5	Behandlung von mehreren Grundstücken ohne wirtschaftliche Einheit.....	998
12.5.1.6	Behandlung von mehreren Grundstücken bei wirtschaftlicher Einheit.....	998
12.5.1.7	Ausnahmen von der Mindestgrößenregelung des ASVG .....	998
12.5.1.8	Verordnungsermächtigungen.....	999
12.5.1.9	Anwendung gesetzlicher Bundes- oder Landesbestimmungen .....	1000
12.5.2	Rechtsgeschäftliche Veräußerungen.....	1000
12.5.2.1	Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte (§ 3 ASVG = § 2 GrdstVG) .....	1000
12.5.2.2	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte (§ 4 ASVG = § 4 GrdstVG).....	1001
12.5.2.3	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte (§ 5 ASVG = § 5 GrdstVG).....	1001
12.5.2.4	Genehmigungszwang (§ 6 ASVG = § 8 GrdstVG) .....	1002
12.5.3	Versagungsgründe des ASVG (§ 7 ASVG = § 9 GrdstVG) .....	1003
12.5.3.1	Die Versagungsgründe des § 7 Abs. 1 ASVG.....	1004
12.5.3.2	Die agrarstrukturell nachteilige (ungesunde) Verteilung .....	
	des Grund und Bodens .....	1004
12.5.3.3	Unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken .....	
	und Betrieben (§ 7 Abs. 4 ASVG) .....	1005
12.5.3.4	Kaufpreis um mehr als 20 Prozent über dem landwirtschaftlichen .....	
	Verkehrswert (§ 7 Abs. 2 ASVG) .....	1005

## Inhaltsverzeichnis

12.5.3.5 Ausschluss des Versagungsgrundes des überhöhten Kaufpreises .....	1006
(§ 7 Abs. 5 ASVG) .....	1006
12.5.3.6 Genehmigungserteilung aufgrund § 7 Abs. 6 ASVG .....	1006
12.5.4 Berücksichtigung allgemeiner volkswirtschaftlicher Belange .....	1007
(§ 7 Abs. 7 ASVG) .....	1007
12.5.5 Härteklausel (§ 7 Abs. 8 ASVG) .....	1001
12.5.6 Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde (§ 7 Abs. 9 ASVG) .....	1007
12.5.7 Genehmigung unter Auflagen (§ 8 ASVG = § 10 GrdstVG) .....	1008
12.5.8 Genehmigung unter Bedingungen (§ 9 ASVG = § 11 GrdstVG) .....	1009
12.5.9 Herbeiführung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts .....	1010
(§ 10 ASVG = § 12 GrdstVG) .....	1010
12.6 DAS SIEDLUNGSRECHTLICHE VORKAUFRECHT IN BADEN-WÜRTTEMBERG .....	1010
12.6.1 Siedlungsunternehmen in Baden-Württemberg (§ 14 ASVG) .....	1010
12.6.2 Siedlungsbehörden in Baden-Württemberg (§ 15 ASVG) .....	1012
12.6.3 Der Bodenfonds (§ 16 ASVG) .....	1012
12.6.4 Voraussetzungen des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts .....	1013
(§ 17 ASVG = § 4 RSG) .....	1013
12.6.4.1 Voraussetzungen und Anwendungsbereich des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts .....	1013
12.6.4.2 Ausschluss des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in Baden-Württemberg ..	1014
12.6.4.3 Zu niedrig beurkundeter Kaufpreis nach § 17 Abs. 3 ASVG .....	1014
12.6.4.4 Vorkaufsfreigrenze nach § 17 Abs. 4 ASVG .....	1014
12.6.4.5 Anwendung der Vorschriften des RSiedlErgG .....	1014
12.6.5 Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 18 ASVG = § 6 RSG) .....	1015
12.6.5.1 Bekanntgabe der Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 19 ASVG = § 21 GrdstVG) ..	1016
12.6.6 Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht (§ 20 ASVG = § 10 RSG) .....	1016
12.6.7 Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens (§ 21 ASVG = § 7 RSG) ....	1017
12.6.8 Erlöschen eines rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts .....	1017
(§ 22 ASVG = § 5 RSG) .....	1017
12.6.8.1.1 Zubehör und Nebenleistungen (§ 22 ASVG = § 8 RSG) .....	1017
12.6.8.1.2 Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten .....	1018
12.6.8.1.3 Voraussetzung und Dauer des Wiederkaufsrechts .....	1018
12.7 GRUNDSTÜCKVERKEHRSRECHTLICHE VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES ASVG .....	1019
12.7.1 Die Genehmigungsbehörde nach dem ASVG (Landwirtschaftsbehörde) ....	1019
12.7.2 Antragsberechtigung .....	1020
12.7.3 Behördliches Verfahren .....	1020
12.7.4 Nachweis beim Grundbuchamt .....	1022
12.7.5 Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung .....	1023
12.7.6 Die Negativentscheidung der Genehmigungsbehörde .....	1023
12.8 LANDWIRTSCHAFTSGERICHTLICHES VERFAHREN .....	1024
12.9 GEBÜHREN-, AUSLAGEN- UND STEUERFREIHEIT .....	1027
12.10 STATISTIK DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG .....	1028
12.11 DAS ZWANGSGELD .....	1028
<b>STICHWORTVERZEICHNIS .....</b>	<b>1029</b>