

Möglichkeiten Brandenburgs zur Regelung des landwirtschaftlichen Bodenrechts

Bohm, Rolfdieter

Veröffentlichungsversion / Published Version
Gutachten / expert report

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:
Landtag Brandenburg – Parlamentarischer Beratungsdienst

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Bohm, R. (2013). *Möglichkeiten Brandenburgs zur Regelung des landwirtschaftlichen Bodenrechts*. (Wahlperiode Brandenburg, 5/74). Potsdam: Landtag Brandenburg, Parlamentarischer Beratungsdienst. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-50809-0>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Möglichkeiten Brandenburgs zur Regelung des landwirtschaftlichen Bodenrechts

Bearbeiter: Rolfdieter Bohm

Datum: 13. August 2013

Die Gutachten des Parlamentarischen Beratungsdienstes des Landtages Brandenburg sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt.

Inhaltsverzeichnis

I.	Aufgabenstellung.....	3
II.	Stellungnahme	4
1.	Rechtsgrundlagen.....	4
	a) Das Grundstückverkehrsgesetz.....	5
	b) Das Landpachtverkehrsgesetz	7
	c) Das Reichssiedlungsgesetz	7
2.	Zu Frage 1: Das Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) in Baden-Württemberg.....	9
	a) Die wesentlichen Regelungen	9
	b) Zusammenfassung.....	12
3.	Zu Frage 2: Analyse der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs vom 6. Oktober 2011	13
4.	Zu Frage 3: Empfiehlt sich ein eigenes Landesgesetz?	15
	a) Für ein eigenes Landesgesetz sprechende Gesichtspunkte	15
	b) Gegen ein eigenes Landesgesetz sprechende Gesichtspunkte.....	16
	c) Bei der Ausgestaltung eines möglichen Landesgesetzes zu beachtendes vorrangiges Recht	17
	d) Untergesetzliche Möglichkeiten	19
	e) Zusammenfassung.....	20
5.	Zu Frage 4: Andere Verbesserungsmöglichkeiten.....	20
	a) Regelungsmöglichkeiten für das gesamte Landesgebiet	20
	b) Regelungsmöglichkeiten nur für ein Teilgebiet des Landes.....	22
	c) Veränderungen zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht.....	23
	d) Zusammenfassung.....	23
6.	Zu Frage 5: Übertragung von Gesellschaftsanteilen/Share-Deal	24
7.	Zu Frage 6: Übersicht über Ausführungsgesetze und Schwellenwerte in den Bundesländern	26

I. Aufgabenstellung

Mit der Föderalismusreform I wurde die bisherige konkurrierende Kompetenz des Bundes für das landwirtschaftliche Bodenrecht aufgehoben. Damit unterfällt diese bislang vom Bund geregelte Gesetzgebungsmaterie nunmehr der Gesetzgebungskompetenz der Länder. Das bisherige in diesem Bereich erlassene Bundesrecht gilt gem. Art. 125a GG als Bundesrecht weiter, kann aber durch neu erlassenes Landesrecht ersetzt werden. Von dieser – aus Ländersicht – neuen Gesetzgebungsbefugnis hat bislang nur das Land Baden-Württemberg umfassend durch Erlass des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes (ASVG)¹ Gebrauch gemacht.

Schon seit längerer Zeit ist auch in Brandenburg zu beobachten, dass in größerem Umfang landwirtschaftlich genutzte bzw. nutzbare Flächen aufgekauft werden. Es erscheint zumindest möglich, dass diese Aufkäufe primär der Finanzanlage dienen und nicht das Ziel verfolgen, langfristig ortsansässig Landwirtschaft zu betreiben. Sollte diese Entwicklung sich bestätigen und verstärken, könnte dies zu einer nicht wünschenswerten Agrarstruktur führen, die es insbesondere alteingesessenen Landwirten und landwirtschaftlichen Betrieben erschwert, weiterhin am Markt erfolgreich zu arbeiten. Vor diesem Hintergrund wurde der Parlamentarische Beratungsdienst gebeten, sich zu folgenden Fragen gutachtlich zu äußern:

1. Bei welchen Regelungen geht das ASVG Baden-Württembergs über die Bundesregelungen hinaus und schafft für die Landwirte Verbesserungen im Grundstücksverkehrsrecht? Welche Vorteile würde eine landeseigene Regelung gegenüber den bisherigen bundesgesetzlichen Regelungen bringen?
2. Der Europäische Gerichtshof hat mit Urteil vom 6. Oktober 2011 (C-506/10) erklärt, dass bestimmte Regelungen des ASVG nicht mit dem Freizügigkeitsabkommen mit der Schweiz vereinbar sind. Welche Konsequenzen ergeben sich aus dieser Rechtsprechung für mögliche Gesetzesinitiativen in anderen Bundesländern?
3. Ist es notwendig, ein eigenes Landesgesetz zu schaffen, um den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch Nichtlandwirte zum Zweck der Kapitalanlage zu verhindern? Welche untergesetzlichen Möglichkeiten gibt es?

¹ Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz - ASVG) vom 10. November 2009 (GBl. S. 645).

4. Ist es möglich, eine Anpassung des Grundstückverkehrsrechts an agrarstrukturelle und wirtschaftliche Entwicklungen, z. B. eine restriktivere Grenze der Kaufpreiskontrolle oder eine flankierende Regelung im Vorkaufsrecht der Siedlungsunternehmen, die die Flächen nicht sofort, sondern erst mittelfristig an einen Nacherwerber veräußern, auch außerhalb eines landeseigenen Agrarstrukturverbesserungsgesetzes zu verankern?
5. Der Erwerb von Geschäftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen (share-deal) ist derzeit nicht geregelt, damit gibt es eine Missbrauchsmöglichkeit infolge des Flächenerwerbs durch landwirtschaftliche Besitzgesellschaften bei Betriebsaufspaltung bzw. der Änderung der Gesellschafterstruktur. Durch welche Regelungen (gesetzlich oder untergesetzlich) lässt sich dies ändern?
6. In welchen Bundesländern gibt es Ausführungsgesetze zur Senkung der Freigrenzen bei kleineren Veräußerungsvorgängen? Wie hoch sind jeweils die Freigrenzen?

II. Stellungnahme

1. Rechtsgrundlagen

Bevor auf die inhaltlichen Besonderheiten des ASVG eingegangen wird, sollen zunächst die maßgeblichen Regelungsinstrumente des (bisherigen) landwirtschaftlichen Bundesbodenrechts skizziert werden.

Das bis zur Änderung der Kompetenznorm des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG² vom Bundesgesetzgeber erlassene landwirtschaftliche Bodenrecht war nicht in einem einzigen Gesetz zusammengefasst, sondern – historisch bedingt – auf mehrere Gesetze verteilt, die nach wie vor gem. Art. 125a Abs. 1 GG als Bundesrecht weiter gelten. Diese Gesetze können nach Art. 125a Abs. 1 Satz 2 GG durch Landesrecht ersetzt werden. Für die hier relevanten Fragestellungen sind im Wesentlichen die nachfolgend dargestellten Bundesgesetze von Bedeutung:

² Durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 22, 23, 33, 52, 72, 73, 74, 74a, 75, 84, 85, 87c, 91a, 91b, 93, 98, 104a, 104b, 105, 107, 109, 125a, 125b, 125c, 143c) vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034).

a) Das Grundstückverkehrsgesetz

Das Grundstückverkehrsgesetz³ betrifft die Veräußerung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (§ 1 i. V. m. § 2 GrdstVG). Veräußerungen solcher Grundstücke – seien es schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäfte, seien es dingliche Vollzugsgeschäfte (= Auflassung, § 925 BGB) – bedürfen im Regelfall der Genehmigung der zuständigen Behörde. Nach § 2 Abs. 2 GrdstVG sind verschiedene andere dingliche Rechtsgeschäfte einer Veräußerung gleichgestellt, um Umgehungsgeschäfte zu verhindern.

Nach § 2 Abs. 3 GrdstVG können die Länder Schwellenwerte festlegen, bis zu denen Genehmigungsfreiheit besteht, für bestimmte (Teil-)Regionen des Bundeslandes besondere Werte festsetzen und die zuständige Genehmigungsbehörde bestimmen. In Brandenburg sind die Landratsämter bzw. die kreisfreien Städte Genehmigungsbehörden.⁴ Als Schwellenwert für die Genehmigungsfreiheit wurde ein Wert von 2 ha festgesetzt.⁵

Nach § 4 GrdstVG sind bestimmte Veräußerungen, insbesondere solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand, genehmigungsfrei. Dies gilt nicht für Veräußerungsgeschäfte, die von Unternehmen in öffentlicher Hand durchgeführt werden,⁶ wie etwa der BVVG.⁷

In § 8 GrdstVG sind die Voraussetzungen aufgeführt, unter denen eine Genehmigung zu erteilen ist. Hierzu gehören u. a. die Beschaffung von Ersatzland für einen Landwirt (Nr. 7), Verträge unter Beteiligung einer Gemeinde (Nr. 1) oder die geschlossene Übertragung eines gesamten landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebes (Nr. 2).

³ Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG), in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586).

⁴ So § 1 Abs. 1 Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV) vom 10. August 1994 (GVBl. II S.689).

⁵ So § 1 Gesetz zur Ausführung des Grundstückverkehrsgesetzes (AGGrdstVG) vom 18. März 1994 (GVBl. I S.81), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

⁶ Ständige Rechtsprechung. Zuletzt etwa OLG Naumburg vom 31.07.2012, Az. 2 W2 12/10, abrufbar unter folgendem Link:
<http://www.nl-bzar.de/index.php?id=244>.

⁷ BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, ein Unternehmen im Eigentum des Bundes, das als sogenanntes Treuhandnachfolgeunternehmen mit der (Rest-)Privatisierung ehemals staatlichen DDR-Eigentums befasst ist. Näheres hierzu ist zu finden auf der Homepage des Unternehmens, abrufbar unter folgendem Link:
<http://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTML/START>.
Die Informationen zur Geschichte und zum Unternehmenszweck finden sich in der Rubrik „Unternehmen“.

§ 9 GrdstVG enthält hingegen die Versagungsgründe: Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass das Geschäft eine „ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet“ (Abs. 1 Nr. 1) oder der „Gegenwert in einem grobem Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht“ (Abs. 1 Nr. 3). Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG ist von einer „ungesunden“ Bodenverteilung dann auszugehen, wenn die (zur Genehmigung vorgelegte) Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Es liegt hier ein klassischer unbestimmter Rechtsbegriff vor, der primär durch die Praxis der Genehmigungsbehörde und die Rechtsprechung der zur Entscheidung hierüber zuständigen Landwirtschaftsgerichte (§ 22 Abs. 1 GrdstVG in Verbindung mit dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen⁸) konkretisiert werden muss. Hierzu hat sich eine hoch differenzierte und spezialisierte Rechtsprechung herausgebildet.⁹ Wichtig ist insbesondere der Rechtssatz, dass „eine ungesunde Bodenverteilung“ dann vorliegt, wenn die Veräußerung an einen Nichtlandwirt erfolgt und ein vorhandener Vollerwerbsbetrieb das Grundstück dringend zur Aufstockung benötigt, der Betrieb leistungsfähig und aufstockungswürdig ist und zudem wirtschaftlich in der Lage und bereit ist, die Flächen (zeitnah) zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu übernehmen.¹⁰ Über die Versagungsgründe des § 9 Abs. 1 GrdstVG soll somit der Besitz von landwirtschaftlich genutzten bzw. nutzbaren Flächen gesteuert werden.

Als mildere Mittel sieht das Gesetz noch vor, dass dem Erwerber Auflagen erteilt werden (§ 10 GrdstVG) oder die Genehmigung an Bedingungen geknüpft wird (§ 11 GrdstVG). Insbesondere beim Erwerb von Flächen durch einen Nichtlandwirt kommt als Auflage in Betracht, die erworbene Fläche an einen Landwirt zu verpachten, um die Fläche so der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erhalten (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG)

⁸ Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVfG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586).

⁹ Eine Abfrage in der Datenbank Juris (Stand 7. August 2013) in der Teildatenbank „Rechtsprechung“ zu § 9 Abs. 1 GrdstVG ergibt 226 Treffer. Eine Übersicht über die neue Rechtsprechung zu diesem Thema ist etwa zu finden bei *Schramm*, Neueste Rechtsprechung zur Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz, Briefe zum Agrarrecht (BzAR) 2013, S. 83 ff. Vom selben Autor findet sich eine Übersicht und Bewertung der Rechtsprechung in einem Gutachten zur Umsetzung des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) in der Landwirtschaft, erstellt für die Bundestagsfraktion PDS/DIE LINKE, bei III., S. 7 ff. Das Gutachten kann unter folgendem Link abgerufen werden:
<http://dokumente.linksfraktion.de/mdb/7774503863.pdf>.

¹⁰ Seit längerer Zeit ständige Rechtsprechung, jüngst etwa durch das Brandenburgische Oberlandesgericht, Beschluss vom 30.05.2013, Az. 5 W (Lw) 6/12, abrufbar unter Juris, Rn. 64 ff der Entscheidungsgründe.

Für die Fragestellung von Bedeutung ist schließlich noch die Regelung des § 12 GrdstVG. Nach dieser Norm hat die Genehmigungsbehörde in den Fällen, in denen ein Vorkaufrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz besteht, den zur Genehmigung vorliegenden Vertrag zunächst dem zuständigen Siedlungsunternehmen zur Prüfung vorzulegen.

b) Das Landpachtverkehrsgesetz

Das Landpachtverkehrsgesetz¹¹ gilt für landwirtschaftliche Flächen (im Wesentlichen entsprechend der Definition im Grundstücksverkehrsgesetz), die nicht dauerhaft veräußert, sondern entgeltlich zur Nutzung überlassen werden, mithin für Landpachtverträge i. S. d. § 585 BGB (§ 1 LPachtVG). Solche Verträge sind bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.¹² Diese kann den Vertrag beanstanden, was dazu führt, dass er rechtlich nicht wirksam wird. Die in § 4 Abs. 1 LPachtVG geregelten Beanstandungsgründe entsprechen inhaltlich den Versagungsgründen des § 9 Abs. 1 GrdstVG. Hinsichtlich des wirtschaftlichen Missverhältnisses ist auf die Pacht und nicht auf den Kaufpreis abzustellen (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 LPachtVG). Auch hier gibt es Ausnahmetatbestände, etwa für Pachtverträge zwischen engen Verwandten oder solche, die im Rahmen eines behördlichen Verfahrens geschlossen worden sind (§ 3 LPachtVG).

Sachlich ergänzt somit das LPachtVG das GrdstVG um die Fälle einer (längerfristigen) entgeltlichen Nutzungsüberlassung von landwirtschaftlichen Flächen. Gleich, ob eine dauerhafte Übertragung oder eine Nutzungsüberlassung vorgesehen ist, müssen die zuständigen Behörden informiert werden, die auf eine „gesunde Bodenverteilung“ oder auf „wirtschaftliche Missverhältnisse“ achten müssen und die Möglichkeit haben, durch Versagung der Genehmigung bzw. Beanstandung des Landpachtvertrages regulierend einzugreifen.

c) Das Reichssiedlungsgesetz

Das Reichssiedlungsgesetz¹³ ist historisch betrachtet die älteste Regelung. Sie entstand bereits im Jahr 1919.¹⁴ Dieses Gesetz verfolgt einen anderen Ansatz. Es schreibt vor,

¹¹ Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855).

¹² Landkreise oder kreisfreien Städte, § 1 GrstLPZV (Fn. 4).

¹³ Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355).

dass es Siedlungsunternehmen geben muss, die sich um die Bereitstellung von angemessenen landwirtschaftlichen Flächen für Kleinbauern bzw. Landarbeiter kümmern. Zugunsten dieser Siedlungsunternehmen sind verschiedene (staatliche) Flächen zur Verfügung zu stellen. Für das heutige Bodenrecht von praktischer Bedeutung ist v. a. die Aufgabe, einen Pool an Grundstücken (Bodenfonds) zu schaffen, aus dem Landwirten mit Flächenbedarf geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden können bzw. sollen (durch Verkauf oder langfristige Pacht).

Die Flächengewinnung erfolgt primär durch Aufkauf. Ferner besteht nach § 4 Abs. 1 RSiedlG ein Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens in den Fällen, in denen an sich die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre. Der Sicherung dieses Vorkaufsrechts dient die oben beschriebene Vorschrift des § 12 GrdstVG, wonach in diesen Fällen die Genehmigungsbehörde dem zuständigen Siedlungsunternehmen über die Siedlungsbehörde den Vertrag zur Prüfung des Vorkaufsrechts zuleiten muss.

Nach § 1 RSGDV¹⁵ sind die Siedlungsbehörden in Brandenburg die Ämter für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung. § 2 RSGDV bestimmt die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH¹⁶ zum für Brandenburg zuständigen Siedlungsunternehmen. Brandenburg hat somit auf ein eigenes Siedlungsunternehmen i. S. d. § 1 RSiedlG verzichtet.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Landgesellschaften hat durchaus praktische Bedeutung. In den Jahren 1992 – 2008 wurden in den neuen Ländern insgesamt 3.272 ha Land im Wege des Vorkaufsrechts von den Landgesellschaften erworben.¹⁷

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSiedlG ist die oben beim Grundstücksverkehrsgesetz beschriebene Rechtsprechung zum Versagungsgrund der „ungesunden Bo-

¹⁴ Das Gesetz wurde ursprünglich am 11. August 1919 ausgefertigt.

¹⁵ Verordnung zur Durchführung des Reichssiedlungsgesetzes (RSGDV) vom 29. Juli 1998 (GVBl. II S. 514).

¹⁶ Nähere Informationen zu dieser Siedlungsgesellschaft können der Homepage des Unternehmens entnommen werden. Diese ist abrufbar unter folgendem Link:
<http://www.lgsa.de/>.

¹⁷ Vgl. Statistik auf der Homepage des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften unter der Rubrik „die gemeinnützigen Landgesellschaften“ in der Unterrubrik „... ihre Leistungen in Zahlen“. Die Homepage des Bundesverbandes kann unter folgendem Link aufgerufen werden:
<http://www.landgesellschaften.de/>.

denverteilung“ ebenfalls beachtlich, da das Vorkaufsrecht nur besteht, wenn ein Versagungsgrund gegeben ist. Dies bedeutet, dass letztlich eine Berufung auf diesen Versagungsgrund und die damit verbundene Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen voraussetzt, dass ein konkreter „vorrangig“ zu berücksichtigender, aber auch erwerbsfähiger und erwerbwilliger Landwirt oder landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Gelingt der Nachweis eines aufstockungsbedürftigen und -fähigen (Bestands-) Landwirts nicht, scheitert im Regelfall die Versagung der Genehmigung vor den Gerichten und damit auch die Ausübung eines Vorkaufsrechts.

Die §§ 5 ff. RSiedlIG regeln die weiteren Modalitäten und das Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts. § 9 Abs. 1 RSiedlIG sieht schließlich vor, dass das Siedlungsunternehmen das (mittels Vorkaufsrecht) erworbene Grundstück an den ursprünglichen Erwerber¹⁸ übertragen muss, wenn das Grundstück nicht innerhalb von sechs Jahren zu Siedlungszwecken genutzt wird. Aufgrund der eben beschriebenen Rechtsprechung, wonach für den Versagungsgrund der „ungesunden Bodenverteilung“ schon zum Zeitpunkt der Genehmigungsversagung/Ausübung des Vorkaufsrechts ein übernahmewilliger Aufstockungsbetrieb vorhanden sein muss, dürfte diese Norm allerdings praktisch keinen großen Anwendungsbereich mehr haben.

2. Zu Frage 1: Das Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) in Baden-Württemberg

Das ASVG fasst die dargestellten drei einzelnen Bundesgesetze in einem einheitlichen (Landes-)Gesetz zusammen. Nach den allgemeinen Bestimmungen zum Geltungsbereich enthält es Abschnitte zum „Grundstückverkehr“ (§§ 3 – 10 ASVG), zur „Landpacht“ (§§ 11 – 13 ASVG) und zur „Ländlichen Siedlung“ (§§ 14 – 25 ASVG). Es folgen Regelungen zum Verfahren und zu Zuständigkeiten (§§ 26 – 34 ASVG) sowie zu Zwangsmaßnahmen (§§ 35 und 36 ASVG).

a) Die wesentlichen Regelungen

Das ASVG übernimmt die grundsätzliche Regelungskonzeption der bundesrechtlichen Regelungen, d. h. das Instrument der Genehmigungsbedürftigkeit einschließlich der Ausnahmeregelungen hierzu, der Versagungsgründe und der Möglichkeit zu Auflagen etc. Im

¹⁸ Sofern dieser über eine Vormerkung im Grundbuch gesichert war.

Bereich der Landpacht wird das Instrument der Beanstandung beibehalten ebenso wie die Einrichtung des Siedlungsunternehmens mit Vorkaufsrecht. Die Veränderung besteht im Wesentlichen in der Zusammenfassung in einem einheitlichen Gesetz, was Doppelnormierungen, etwa bei Verfahrensregelungen, vermeidet. Inhaltlich ergeben sich folgende Besonderheiten:

Zunächst macht § 1 Abs. 1 Nr. 1 ASVG von der schon früher für den Landesgesetzgeber bestehenden Möglichkeit Gebrauch, Schwellenwerte zu definieren. Diese Schwellenwerte werden auf 1 ha festgelegt, für Grundstücke, die dem Weinbau oder Gartenbau dienen, auf 0,5 ha. Auch für die Landpacht werden differenzierte Schwellenwerte festgelegt (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 ASVG).

Eine (scheinbare) Neuerung ist der „Besondere Geltungsbereich“, der in § 2 ASVG für die im Grenzgebiet zur Schweiz liegenden Gebiete verschiedener Landkreise definiert wird. In diesem Gebiet werden die Schwellenwerte weiter abgesenkt (auf 10 ar = 0,1 ha). Hintergrund ist die besondere Konkurrenzsituation zu den hoch subventionierten Landwirten aus der Schweiz.¹⁹ Anknüpfend an diese besondere Gebietsbestimmung in § 2 Abs. 1 ASVG wurde in § 7 ASVG, der ansonsten die Versagungsgründe des § 9 GrdstVG wörtlich übernimmt, in Absatz 2 folgende Formulierung aufgenommen:

„(2) Zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur kann der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks auf den in der Anlage zu § 2 Abs. 1 verzeichneten Gemarkungen die Genehmigung auch dann versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn der vereinbarte Kaufpreis den aus der Kaufwertstatistik für die Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, ermittelten durchschnittlichen landwirtschaftlichen Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke um mehr als 20 Prozent übersteigt. Weist die Kaufwertstatistik für diese Gemeinde keine Kaufwerte für vergleichbare Grundstücke aus, können die Kaufwerte vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden.“

Hiermit wurde eine Regelung übernommen, die so schon zuvor seit 2006 im baden-württembergischen Ausführungsgesetz zum Grundstücksverkehrsgesetz und zum Land-

¹⁹ So ausdrücklich der damalige Regierungsentwurf vom 23.09.2009, LT-BW Drs. 14/5140, allgemeine Begründung, S. 40. Auf diesen Umstand wies auch der erste Redner (der Abgeordnete Karl Rombach) in der 2. Lesung des Gesetzentwurfs am 4. November 2009 hin (Plenarprotokoll 14/76, S. 5506).

pachtverkehrsgesetz²⁰ enthalten war. Mit dieser Regelung sollte verhindert werden, dass in der Grenzregion zur Schweiz durch Schweizer Landwirte Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen angeboten werden, die es deutschen Landwirten unmöglich machen; mitzubieten. Dieser weitere Versagungsgrund geht über die bundesrechtliche Regelung hinaus. Denn die 20%-Grenze liegt unterhalb der von der Rechtsprechung gezogenen Grenze zum „grob missbräuchlichen Preis“. Der Preiswettbewerb zwischen ortsansässigen Landwirten und solchen aus der Schweiz soll auf diese Weise zugunsten der ortsansässigen Betriebe verringert werden.²¹

Eine weitere Sonderregelung findet sich in § 7 Abs. 3 Satz 2 ASVG, mit dem gezielt Ankäufe aus der Schweiz verhindert werden können, wenn nach dem Betriebskonzept die Produkte aus Deutschland aus- und in die Schweiz eingeführt werden sollen. Mit dieser Neuregelung wurde versucht, auf eine Entscheidung des BGH²² zu reagieren, die eine Gleichstellung von Landwirten aus der Schweiz mit Einheimischen verlangte.²³ Entsprechende Parallelregelungen enthält § 13 ASVG für die Beanstandung von Landpachtverträgen im besonderen Geltungsbereich des § 2 ASVG.

Zur Umsetzung des Siedlungsrechts wurde im Übrigen ein Bodenfonds eingerichtet, in den auch die im Wege des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke Eingang finden (§ 16 Abs. 1 ASVG). Die generelle Frist für die Verwendung der erworbenen Grundstücke zu Siedlungszwecken beträgt gem. § 14 Abs. 3 ASVG 10 Jahre. Das Rückübertragungsrecht des vormaligen Inhabers der Eigentumsrechte kann dementsprechend erst nach 10 Jahren statt nach 6 Jahren geltend gemacht werden (vgl. § 24 Abs. 1 ASVG und § 9 RSiedlG).

Schließlich ist noch auf die Ergänzung in § 17 Abs. 1 Satz 2 ASVG hinzuweisen. Darin wird ausdrücklich von dem Erfordernis abgesehen, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsversagung/Ausübung des Vorkaufsrechts ein aufstockungsbedürftiger und –fähiger Landwirt/Betrieb vorhanden sein muss.²⁴ Diese Regelung stellt den Versuch dar, die oben

²⁰ AGGrdstVG in der Fassung vom 21. Februar 2006 (GBl. S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. S. 645, 658).

²¹ Siehe Regierungsentwurf (Fn. 19), Einzelbegründung zu § 7, S. 50.

²² Beschluss vom 24. April 2009, Az. BLw 10/07, BGHZ 180, S. 280 ff.

²³ Hierzu Regierungsentwurf (Fn. 19), Einzelbegründung zu § 7 Abs. 3 – 5, S. 50 f.

²⁴ Interessanterweise enthält der Regierungsentwurf (Fn. 19) zu dieser Änderung keine Einzelbegründung. Bemerkenswert ist auch, dass diese Regelung nur im Bereich des Vorkaufsrechts getroffen wur-

beschriebene Rechtsprechung zur Genehmigungsversagung zu durchbrechen und mehr Freiraum für die Behörden bzw. das Siedlungsunternehmen zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu schaffen. Insgesamt wird somit dem baden-württembergischen Siedlungsunternehmen mehr Gestaltungsfreiheit und mehr Zeit gelassen, die in den Bestand genommenen Grundstücke für Siedlungszwecke einzusetzen.

b) Zusammenfassung

Das ASVG vereinfacht die Rechtsanwendung, da es das bislang auf mehrere Gesetze verteilte landwirtschaftliche Bodenrecht (des Bundes) in einem Gesetzeswerk bündelt. Inhaltlich werden die bisherigen Regelungsinstrumente im Wesentlichen übernommen, so dass die bisherige Rechtsprechung zu den Bundesgesetzen grundsätzlich weiter Geltung hat. Dies dient der Rechtssicherheit, reduziert aber zugleich die Gestaltungswirkung der Gesetzgebung.

Wesentliche Neuerungen gibt es vor allem in Bezug auf das grenznahe Gebiet zur Schweiz, dies auch maßgeblich als Reaktion auf die Rechtsprechung des BGH, der ausdrücklich auf das Diskriminierungsverbot des Assoziierungsübereinkommens²⁵ hinwies. Im Bereich des Siedlungsrechts wurde die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts erweitert. Außerdem wurde die „Haltefrist“ auf 10 Jahre (vorher 6 Jahre) verlängert und ein flexibler Bodenfonds eingerichtet.

de, nicht aber bei den Versagungsgründen selbst, obwohl die Rechtsprechung (s. o.) hierzu ergangen ist. Durch die getroffene Formulierung kann nun die Situation entstehen, dass nach der Regelung des § 7 ASVG keine Genehmigungsversagung ausgesprochen werden könnte (da kein Ersatzlandwirt/Betrieb vorhanden ist), aber dennoch das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Dies ist eine klare Durchbrechung der bisherigen Systematik.

²⁵ Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit (ABl. 2002, L 114, S. 6). Das Abkommen ist mit Wirkung vom 1. Juni 2002 in Kraft getreten (BGBl. II S. 1692).

3. Zu Frage 2: Analyse der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs vom 6. Oktober 2011

In einer im sog. Vorabentscheidungsverfahren²⁶ ergangenen Entscheidung vom 6. Oktober 2011²⁷ befasste sich der Gerichtshof strenggenommen (noch) nicht mit dem neuen ASVG, sondern mit den Vorgängerregelungen im damaligen baden-württembergischen Ausführungsgesetz zum Grundstücksverkehrsgesetz und zum Landpachtverkehrsgesetz (AGGrdstVG). § 6 Abs. 1a AGGrdstVG ist allerdings sachlich identisch mit dem heutigen § 13 Abs. 3 ASVG, worauf der Gerichtshof auch hinweist.²⁸

Der Gerichtshof hat § 6 Abs. 1a AGGrdstVG als solches nicht beanstandet, sondern darauf abgestellt, ob die Norm im praktischen Vollzug in erheblich größerer Zahl Staatsangehörige des anderen Vertragsstaates berühre. Ob dies konkret der Fall sei, habe das vorliegende Gericht zu prüfen.²⁹ Sollte sich eine solche faktisch diskriminierende Wirkung zeigen, läge – so der Gerichtshof – ein Verstoß gegen die sog. „Stand-still-Klausel“ des Art. 13 des Assoziierungsabkommen vor.³⁰

Im Ergebnis steht die Entscheidung des EuGH vom 6. Oktober 2011 in Kontinuität zum Beschluss des BGH.³¹ Auch dieser hatte aus dem Assoziierungsabkommen ein Diskriminierungsverbot hergeleitet und Landwirte aus der Schweiz bei der Frage, ob eine ungesunde Bodenverteilung vorliegt, inländischen Landwirten gleichgestellt.

Die EuGH-Entscheidung betrifft zwar ein Beanstandungsverfahren nach dem Landpachtverkehrsrecht. Die heutige Regelung in § 7 Abs. 3 ASVG zur Genehmigungsversagung bei einer Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke ist jedoch – da inhaltlich parallel ausgestaltet – von der Entscheidung ebenfalls umfasst.

²⁶ Gem. Art. 234 AEUV, dieses ist inhaltlich ungefähr mit der sog. konkreten Normenkontrolle nach Art. 100 GG, Art. 113 Nr. 3 LV vergleichbar.

²⁷ Az. C-506/10, ABl. 2011 C 347, S. 6 f. oder EuGRZ 2011, S. 610 ff.

²⁸ EuGH a. a. O. (Fn. 27), Absatz-Nr. 16.

²⁹ EuGH a. a. O. (Fn. 27), Absatz-Nr. 27 f.

³⁰ EuGH a. a. O (Fn. 27), Absatz-Nr. 35. Diese Klausel besagt, dass nach Inkrafttreten des Abkommens keine diskriminierenden Regelungen mehr „neu“ eingeführt werden dürfen. Der Wortlaut der Klausel ist in der Absatz-Nr. 6 wiedergegeben.

³¹ Siehe hierzu oben bei Fn. 22.

Die Entscheidung hat für etwaige Kodifikationsbestrebungen anderer Bundesländer und insbesondere Brandenburgs nur geringe Bedeutung. Die besondere Wettbewerbssituation zwischen ortsansässigen Landwirten einerseits und von der zollfreien Ausfuhr profitierenden ausländischen (hier: schweizerischen) Landwirten, die einen Heimatmarkt mit deutlich höheren Preisen beliefern können, andererseits, gibt es in dieser Form nur im deutsch-schweizer Grenzraum. Dies war auch eine der maßgeblichen Motivationen für die Gesetzgebung in Baden-Württemberg.³² In Brandenburg besteht eine nationale Außengrenze nur nach Polen. Diese Grenze ist eine EU-Binnengrenze. Demzufolge kommen nur EU-Landwirte aus Polen als unmittelbar benachbarte nichtdeutsche Nachfrager in Betracht. Für diese besteht der im Verhältnis zur Schweiz zu beobachtende Preisunterschied für landwirtschaftliche Erzeugnisse nicht. Vielmehr gilt hier der EU-weit regulierte Agrarmarkt.³³

Im Übrigen ist für natürliche wie juristische Personen innerhalb der EU das allgemeine Diskriminierungsverbot aus Gründen der Staatsangehörigkeit (Art. 18 AEUV) zu beachten. Ferner gelten die sogenannten Grundfreiheiten des Gemeinschaftsrechts unmittelbar, wobei hier insbesondere die Personenfreizügigkeit des Art. 21 AEUV und die Niederlassungsfreiheit des Art. 49 AEUV von Bedeutung sind. Das gemeinschaftsrechtliche Diskriminierungsverbot und die Grundfreiheiten des Gemeinschaftsrechts sind für den nationalen Gesetzgeber auf Bundes- wie auf Landesebene stets zu beachten.³⁴ Soweit hier also beispielsweise Kapitalgesellschaften mit Sitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat tätig werden, greifen zu deren Gunsten das Diskriminierungsverbot und die Niederlassungsfreiheit des Gemeinschaftsrechts ein. Im Übrigen ließe sich – soweit der Erwerb durch juristische Personen erfolgt – stets ein Inlandsbezug dadurch herstellen, dass als Erwerber eine juristische Person mit Sitz im Inland auftritt, die aber wirtschaftlich vom Ausland her beherrscht wird.

³² Siehe hierzu die Nachweise oben bei Fn. 19 und 21.

³³ Teil III des AEUV (Art. 38 ff. AEUV) und das hierzu erlassene Sekundärrecht, insbesondere die Marktordnungen für eine Vielzahl landwirtschaftlicher Produkte (siehe Art. 40 AEUV).

³⁴ Allg. Meinung und st. Rechtsprechung. Siehe etwa *Hillgruber*, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG-Kommentar, 12. Auflage, 2011, Art. 23, Rn. 19 f.

4. Zu Frage 3: Empfiehlt sich ein eigenes Landesgesetz?

Dies ist eine vorrangig rechtspolitische Frage, die letztlich von der Politik zu beantworten ist. Aus rechtlicher Sicht kann aber auf Folgendes hingewiesen werden:

a) Für ein eigenes Landesgesetz sprechende Gesichtspunkte

Eine einheitliche Kodifikation wie in Baden-Württemberg kann zu einer einfacheren und klareren Rechtslage führen und die bisherigen Doppelnormierungen vermeiden. Auf diesem Wege kann der Normenbestand insgesamt (etwas) verringert werden. Dies ist ein Anliegen der Entbürokratisierung und Rechtsbereinigung.

Die aktuellen bundesrechtlichen Regelungen enthalten bundeseinheitlich (abgesehen von Baden-Württemberg, das aber inhaltlich weitgehend übereinstimmt) in den maßgeblichen Punkten (Genehmigungsversagung, Beanstandung von Landpachtverträgen und siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht) in großem Umfang unbestimmte Rechtsbegriffe. Der Gesetzgeber überlässt mit einer solchen Regelungstechnik die konkrete Auslegung des Gesetzes weitgehend der Entscheidungspraxis der örtlichen Genehmigungsbehörden bzw. Siedlungsunternehmen und den Gerichten. Würde Brandenburg etwa in einem eigenen Landesgesetz diese Tatbestände eigenständig und detaillierter regeln (z. B. durch einen Katalog von Regelbeispielen) oder dies ggf. im Wege einer Verordnungsermächtigung auf die Landesregierung delegieren, könnte eine höhere Regelungstiefe erreicht und die Rolle der Rechtsprechung zurückgedrängt werden. In geringem Umfang hat dies Baden-Württemberg im ASVG mit den Sonderregelungen im besonderen Geltungsgebiet des § 2 ASVG (z. B. 20 %-Wertgrenze) und der Regelung in § 17 Abs. 1 Satz 2 ASVG zur erleichterten Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts getan.

Ein Landesgesetz würde die Bedeutung des Landtags als Gesetzgeber stärken. Der Landtag hätte auf diesem Weg die Möglichkeit, selbst zu definieren, welche Agrar- und Bodenstruktur in Brandenburg angestrebt wird und mit welchen Instrumenten dies erreicht werden soll. Auf diesem Weg könnte den brandenburgischen Besonderheiten, etwa der vergleichsweise großen Zahl relativ großer Betriebe, Rechnung getragen werden.³⁵ Diese für

³⁵ In Brandenburg läge die Besonderheit eher in der deutlich überdurchschnittlichen Betriebsgröße. Siehe hierzu etwa die graphische Übersicht auf S. 11 der statistischen Zusammenstellung: „Agrarstrukturen in Deutschland – Einheit in Vielfalt“, abrufbar unter folgendem Link: http://www.statistikportal.de/statistik-portal/landwirtschaftszaehlung_2010.pdf.

die nördlichen neuen Bundesländer (BB, ST, MV) charakteristische Struktur hat dem Gesetzgeber des Grundstücksverkehrsgesetzes in den 1960er Jahren in der alten Bundesrepublik vermutlich nicht vorgeschwebt. Damals war die Landwirtschaft eher von einer Vielzahl kleinbäuerlicher Betriebe geprägt. Eine Berücksichtigung von „Brandenburg-Spezifika“ wäre mit einer eigenen Gesetzgebung leichter zu realisieren, wenngleich auch § 2 Abs. 3 GrdstVG und § 3 Abs. 2 LPachtVG in gewissen Grenzen Abweichungsmöglichkeiten in den Landesausführungsgesetzen zulassen.

b) Gegen ein eigenes Landesgesetz sprechende Gesichtspunkte

Das bisherige Recht hat sich – auch in den neuen Bundesländern – grundsätzlich bewährt und stellt ein abgestuftes System an Handlungsinstrumenten zur Verfügung, weshalb auch die neuen Bundesländer grundsätzlich an diesen Gesetzen festhalten wollen.³⁶ Ferner ist durch die inzwischen zu den meisten Problembereichen ergangene Rechtsprechung ein recht hohes Maß an Rechtssicherheit eingetreten. Zugleich bieten die unbestimmten Rechtsbegriffe auch die Chance zur (faktischen) Anpassung des Rechts an geänderte soziale und wirtschaftliche Verhältnisse, ohne eine förmliche Gesetzesänderung vornehmen zu müssen.³⁷

Im Bereich des Siedlungswesens und damit des RSiedlIG ist aktuell außerdem zu beachten, dass Brandenburg über keine eigene Siedlungsgesellschaft verfügt, sondern die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt auch für Brandenburg zuständig ist.³⁸ Würde einseitig für Brandenburg das zugrundeliegende Siedlungsrecht durch eine eigenständige Rechtssetzung geändert, könnte dies in der praktischen Anwendung des Rechts für die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt insoweit problematisch werden, als es für ihr Handeln unterschiedliche rechtliche Regelungen gäbe, je nachdem, ob sie in Sachsen-Anhalt oder in Brandenburg tätig wird.

In Baden-Württemberg hingegen war gerade der Umstand, dass es viele Betriebe mit kleinen Betriebsflächen gibt, eine weitere Motivation zum Erlass des ASVG. Siehe hierzu Regierungsentwurf (Fn. 19), a. a. O.

³⁶ Siehe hierzu das Gutachten von *Schramm* (Fn. 9), bei IV. 3. (S. 26 f.) und auch das Ergebnis der zu Frage 6 durchgeführten Umfrage (vgl. im Einzelnen unten bei II. 7.).

³⁷ So ausdrücklich auch *Schramm*, Gutachten (Fn. 9), bei IV. 2. (S. 26 Mitte).

³⁸ Siehe oben bei II. 1. a) cc), S. 7 f.

c) Bei der Ausgestaltung eines möglichen Landesgesetzes zu beachtendes vorrangiges Recht

Sollte sich Brandenburg dafür entscheiden, von der Kompetenz für das landwirtschaftliche Bodenrecht Gebrauch zu machen, und eine eigenständige gesetzliche Normierung angehen, wären die nachfolgend skizzierten rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Ein vom Landtag erlassenes Landesgesetz muss im Einklang mit den Vorgaben des Gemeinschaftsrechts, des Grundgesetzes und sonstigen Bundesrechts sowie der Landesverfassung stehen.

Es wurde bereits auf das EU-Diskriminierungsverbot sowie auf die EU-Grundfreiheiten, insbesondere die Freizügigkeit und die Niederlassungsfreiheit aufmerksam gemacht. Zu ergänzen wäre noch das unmittelbar geltende Verbot staatlicher Beihilfen in Art. 107 AEUV. Derartige Beihilfen könnten abstrakt etwa dann vorliegen, wenn – mit finanzieller Unterstützung des Landes – ein Siedlungsunternehmen landwirtschaftliche Grundstücke am Markt erwirbt und diese unter Einstands- bzw. Marktpreisen an (ortsansässige) Landwirte überträgt bzw. ihnen pachtweise zur Verfügung stellt. Die Differenz zwischen dem vom Landwirt tatsächlich zu bezahlenden Entgelt und dem ortsüblichen Marktpreis für die Grundstücke (sei es Pacht, sei es Veräußerung) könnte als unzulässige Beihilfe i. S. d. Art. 107 Abs. 1 AEUV gewertet werden. Ob ggf. eine generell (Art. 107 Abs. 2 AEUV) oder ausnahmsweise (Art. 107 Abs. 3 AEUV) zulässige Ausnahme vom Beihilfenverbot vorliegt, wäre anhand der konkreten Regelung zu prüfen. Soweit zudem zwischen „Alteingesessenen“ und „Auswärtigen“ differenziert würde, wäre dies zugleich ein Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot.

Aus Sicht des Grundgesetzes sind insbesondere der Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG sowie die Diskriminierungsverbote des Art. 3 Abs. 3 GG zu beachten. Sie würden einer rechtlichen Schlechterstellung von „auswärtigen“ Landwirten/Betrieben entgegenstehen. Ferner ist bei der Ausgestaltung von bodenrechtlichen Regelungen stets zu beachten, dass sie ihrem Wesen nach als Inhalts- und Schrankenbestimmung der Eigentumsgarantie i. S. d. Art. 14 Abs. 2 GG zu qualifizieren sind.³⁹ Als solche werden die bishe-

³⁹ Näheres zu diesen Inhalts- und Schrankenbestimmungen etwa bei *Wendt*, in: *Sachs, Grundgesetzkommentar*, 6. Auflage, 2011, Art. 14 GG, Rn. 54 ff. m. w. N.

rigen Regelungen im Bundesrecht jedenfalls gesehen.⁴⁰ Dies bedeutet insbesondere, dass ein Landesgesetz die Eigentumsbefugnisse nicht so weit beschränken oder aufheben darf, dass nahezu von einer Enteignung gesprochen werden muss. Eine Beschränkung muss zudem einem legitimen öffentlichen Interesse dienen und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten.⁴¹

Schließlich ist auch Art. 12 GG, die Berufsfreiheit, zu beachten. Sie schützt u. a. das Berufsbild „Landwirt“. Sie kann vom Gesetzgeber zur Verwirklichung legitimer öffentlicher Zwecke näher geregelt werden.⁴²

Auf der Ebene der Landesverfassung spiegeln sich diese grundgesetzlichen Regelungen bezüglich der Gleichbehandlung und des Diskriminierungsverbots in Art. 12 Abs. 1 und 2 LV. Das Eigentumsrecht ist in Art. 41 LV in ähnlicher Weise wie in Art. 14 GG geregelt. Eine Besonderheit ist noch in Art. 40 Abs. 1 LV zu sehen, wonach die Nutzung von Grund und Boden in besonderem Maße den Interessen der Allgemeinheit verpflichtet ist. Die Verkehrsfähigkeit kann durch ein Gesetz beschränkt werden. Für Land- und Forstwirtschaft findet sich in Art. 43 LV eine weitere Sonderbestimmung,⁴³ die zwar primär ökologische Rücksichtnahme verlangt und den Beitrag der Land- und Forstwirtschaft zur Pflege der Kulturlandschaft in Erinnerung ruft. Aber auch die Gedanken der Standortgerechtigkeit und der Stabilität der Ertragsfähigkeit werden in Art. 43 Abs. 1 LV genannt.

Art. 49 LV entspricht wiederum im Wesentlichen der grundgesetzlichen Berufsfreiheit des Art. 12 GG.⁴⁴

⁴⁰ So auch *Schramm* (Gutachten, Fn. 9), bei III.2. S. 8 f., m. w. N.

⁴¹ Hierzu *Wendt* (a. a. O., Fn. 39), Art. 14 GG, Rn. 70 f.

⁴² Zu diesem Regelungsvorbehalt vergleiche etwa *Mann*, in: Sachs (Fn. 39), Art. 12 GG, Rn. 106 ff.

⁴³ Es handelt sich hierbei nicht um ein subjektiv-öffentliches Recht der betroffenen Landwirte, sondern um eine Staatszielbestimmung, die sich mithin an das Land selbst richtet (vgl. hierzu *Lieber*, in: *Lieber/Iwers/Ernst*, Verfassung des Landes Brandenburg, Kommentar, 2012, Art. 43 LV, Anm. 1.

⁴⁴ So im Ergebnis auch *Lieber* (a. a. O., Fn. 43), Art. 49, Anm. 1.

d) Untergesetzliche Möglichkeiten

Grundsätzlich besteht immer die Möglichkeit, über den Erlass von allgemeinen Verwaltungsvorschriften Einfluss auf die Praxis der Genehmigungsbehörden vor Ort zu nehmen. Hierbei könnten – wie etwa auch Schramm in seinem Gutachten⁴⁵ beschreibt – die zuständigen Behörden zu einer intensiveren Nutzung der vorhandenen Instrumente, insbesondere auch der Auflagenmöglichkeit, angehalten werden. Jedoch müssen auch solche allgemeinen Verwaltungsvorschriften die oben beschriebenen höherrangigen Rechtsnormen beachten, so dass auf diesem Wege keine diskriminierende Verwaltungspraxis „verordnet“ werden kann und darf.

Ferner kann die Landesregierung über ihre Fachbehörden bzw. die obersten Landesbehörden im Rahmen ihrer Fach- und Rechtsaufsicht auf die Einhaltung der geltenden Gesetze achten und sie mit fachlichen Empfehlungen etc. unterstützen.

Ein weiterer faktisch wichtiger Gesichtspunkt ist, dass einer der Hauptanbieter von landwirtschaftlichen Flächen in den neuen Bundesländern der Bund ist. Abgewickelt werden seine Geschäfte primär über die schon erwähnte BVVG. Sie hat über längere Zeit die Käufer/Pächter in erster Linie unter dem Gesichtspunkt des Maximalerlöses ausgewählt.⁴⁶ Inzwischen hat sie jedoch neue Protokollnotizen zu ihren Privatisierungsgrundsätzen⁴⁷ beschlossen, nach denen die Größe der auszuschreibenden Flächen von 50 ha auf 25 ha halbiert wurde, was „kleineren“ Landwirten die Möglichkeit zum Mitbieten erheblich erleichtert. Auch gibt es gewisse Kontingente für Junglandwirte. Diese Kontingente wurden von bisher 5.000 ha auf 7.500 ha in den Jahren 2013 und 2014 erhöht. Mit Blick auf die große Bedeutung der BVVG-Flächen in den neuen Bundesländern und speziell in Brandenburg könnten weitere Veränderungen der Privatisierungsgrundsätze zu einer „Entspannung“ beitragen.

⁴⁵ Schramm kritisiert, dass – bis zum Zeitpunkt seines Gutachtens im Jahr 2007 jedenfalls – die Möglichkeiten des geltenden Rechts zum Schutz der „eingesessenen Landwirte“ nicht hinreichend genutzt worden seien. Siehe hierzu Gutachten (Fn. 9), bei IV.1, S. 22 f.

⁴⁶ Hierauf weist u. a. Schramm in seinem Gutachten (Fn. 9) bei IV.1.1.2.3 (S. 29) hin.

⁴⁷ Siehe hierzu etwa BzAR 2013, S. 241 f. und Zusammenfassung auf der Homepage des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz unter folgendem Link: <http://www.bmelv.de/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Laendliche-Raeume/Flaechen/PrivatisierungLandwFlaechen.html>.

Des Weiteren könnte – in Koordinierung und Abstimmung mit Sachsen-Anhalt als Anteilseigner – die Kapitalausstattung der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt verbessert werden, damit diese in (noch) größerem Umfang Flächen auch zu den „aufgeheizten Marktpreisen“ aufkaufen und langfristig an entsprechend geeignete Landwirte bzw. Betriebe verpachten kann. Bei der Preisgestaltung ist allerdings darauf zu achten, dass keine gemeinschaftsrechtswidrige versteckte Beihilfe entsteht. Es darf insbesondere auch bei der Verpachtung für die Landgesellschaft kein (dauerhaftes) Verlustgeschäft entstehen. Umgekehrt ist eine Gewinnmaximierung aufgrund der Gemeinnützigkeit der Landgesellschaft ausgeschlossen.

e) Zusammenfassung

Ob ein eigenständiges Landesgesetz erlassen werden soll, ist primär eine (rechts-)politische Frage. Es gibt einige Argumente, die für eine Landesregelung sprechen. Andererseits gibt es auch Gesichtspunkte – zum Teil ganz praktischer Art (Stichwort: Siedlungsunternehmen) – die eher gegen ein solches Vorhaben stehen. Falls der Landtag sich zu einem eigenständigen Regelungsvorhaben entschließt, wären jedenfalls die bei c) beschriebenen vorrangigen Rechtsmaterien zu beachten. Hinzu kommt noch das EU-Sekundärrecht (z. B. Marktordnungen etc.) sowie das ggf. relevante einfachgesetzliche Bundesagrarrecht, soweit es mittelbare Auswirkungen auf das Bodenrecht hat.

5. Zu Frage 4: Andere Verbesserungsmöglichkeiten

Geprüft werden soll, ob der Landesgesetzgeber befugt ist, außerhalb einer umfassenden Vollregelung, wie dies Baden-Württemberg mit dem ASVG unternommen hat, vom Bundesrecht abweichende Einzelregelungen zu treffen, insbesondere die Einführung einer restriktiveren Kaufpreisgrenze und die Erleichterung des Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens. Zur Beantwortung dieser Frage ist von den geltenden bundesrechtlichen Normen auszugehen:

a) Regelungsmöglichkeiten für das gesamte Landesgebiet

§ 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 GrdstVG enthält Regelungsbefugnisse für den Landesgesetzgeber. Nach diesen beiden Ermächtigungsgrundlagen kann er den Anwendungsbereich des GrdstVG auf Fischereirechte etc. ausdehnen (§ 2 Abs. 3 Nr. 1) und - praktisch bedeutsam – nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG einen Schwellenwert bestimmen, bis zu dem Genehmigungsfreiheit besteht. Eine zu dieser Norm inhaltliche Parallelregelung besteht in § 3 Abs.

2 LPachtVG. Auch danach kann der Landesgesetzgeber einen Schwellenwert festlegen, bis zu dem kein Beanstandungsverfahren durchzuführen ist. Zusätzlich erlaubt § 4 Abs. 4 LPachtVG – unter Berücksichtigung der besonderen agrarstrukturellen Verhältnisse im Bundesland – einen (weiteren) Schwellenwert für die Betriebs- oder Grundstücksgröße festzusetzen, bis zu dem von keiner ungesunden Bodenverteilung auszugehen ist.

Eine etwas anders konzipierte Regelung stellt § 4 Abs. 4 RSiedlG dar. Hiernach kann sowohl für das gesamte Landesgebiet als auch nur für Teile hiervon, der Schwellenwert für die Ausübung des Vorkaufsrechts auf unter 2 ha abgesenkt werden. Beide Varianten sind aber zeitlich zu befristen.

Brandenburg hat von den Ermächtigungen in § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG und § 3 Abs. 2 LPachtVG Gebrauch gemacht. Es hat eigenständige Schwellenwerte für das Grundstück- und das Landpachtverkehrsrecht festgesetzt.⁴⁸ Die Ermächtigungen in § 4 Abs. 4 LPachtVG und § 4 Abs. 4 RSiedlG werden – jedenfalls aktuell – in Brandenburg nicht in Anspruch genommen.

Alle genannten Ermächtigungen könnten genutzt werden, um die Schwellenwerte auf niedrigere Grundstücksgrößen (weiter) abzusenken oder um im Bereich des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts den Wert nach dem RSiedlG von 2 ha zu reduzieren und damit auch die Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grundstücke unter 2 ha zu erweitern. Solche Änderungen wären im Rahmen des vorhandenen Bundesrechts unproblematisch möglich. Auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 LPachtVG könnte zudem eine Verfahrensvereinfachung herbeigeführt werden, indem „Kleinfälle“ von der Prüfung der „ungesunden Bodenverhältnisse“ ausgenommen werden würden. Es bliebe dann für die Behörde nur die Frage nach dem groben wirtschaftlichen Missverhältnis zu prüfen.

⁴⁸ Zum Grundstückverkehrsgesetz: 2 ha, § 1 AGGrstVG; zum Landpachtverkehrsgesetz: 1 ha, § 1 Verordnung zur Ausführung des Landpachtverkehrsgesetzes (AVO-LPachtVG) vom 29. November 1993 (GVBl. II S.766).

b) Regelungsmöglichkeiten nur für ein Teilgebiet des Landes

Neben den eben dargestellten Möglichkeiten, die grundsätzlich das gesamte Landesgebiet betreffen (die Besonderheit in § 4 Abs. 4 RSiedlG wurde bereits dargestellt), erlauben § 2 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG und § 4 Abs. 6 LPachtVG zusätzlich bestimmte Teilgebiete des Landes festzulegen, wenn dies zur Abwendung einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur erforderlich ist. Für diese Teilgebiete können weitere Versagungs- oder Beanstandungsgründe bestimmt werden. Von dieser Möglichkeit hatte Baden-Württemberg schon mit dem AGGrdstVG aus dem Jahr 2006⁴⁹ Gebrauch gemacht, indem es einen besonderen Anwendungsbereich für bestimmte, im Grenzgebiet zur Schweiz liegende, Landesteile festsetzte. Nur für dieses „besondere Gebiet“ wurden weitere Versagungs- bzw. Beanstandungsgründe geschaffen, wie etwa die 20%-Abweichungsgrenze bezüglich der Kaufpreise bzw. der Pacht und die Vermutungsregelung bei zollfreiem Export der produzierten Erzeugnisse außerhalb des Gemeinschaftsgebietes.

Von diesen Regelungsbefugnissen wurde bislang in Brandenburg kein Gebrauch gemacht. Eine Binnendifferenzierung ist nicht erfolgt. Voraussetzung hierfür wäre, dass sich Regionen/Gebiete innerhalb Brandenburgs feststellen lassen, in denen eine „erhebliche Gefahr für die Agrarstruktur“ besteht, die Maßnahmen zur Abwehr dieser Gefahr erfordert. In Baden-Württemberg ergab sich dies für die grenznahen Regionen zur Schweiz aus der dortigen besonderen Situation. Eine vergleichbare Lage besteht in Brandenburg jedoch nicht. Denkbar wäre hier allenfalls, dass sich die kritisierten Flächenaufkäufe/Anpachtungen rein faktisch in bestimmten Landesteilen konzentrieren und somit dort besonders hohe Anteile von Flächen im Besitz „auswärtiger“ Eigentümer stünden.⁵⁰

Nur unter der Voraussetzung, dass sich aufgrund spezifischer Umstände Teilgebiete des Landes feststellen lassen, in denen deutlich „ungünstigere Agrarstrukturen“ bestehen, könnte von dieser Möglichkeit im Rahmen bestehenden Bundesrechts Gebrauch gemacht werden, das insoweit inhaltlich nicht angetastet werden müsste.

⁴⁹ Siehe oben bei Fn. 20.

⁵⁰ In diesem Sinne hat sich der Landrat *Schmidt*, Landkreis Märkisches Oderland, geäußert. Er stellt dar, dass in seinem Landkreis inzwischen rund 20 % der landwirtschaftlichen Flächen im Besitz von nur drei auswärtigen Konzernen sei. Siehe Märkische Oderzeitung vom 13.08.2013, Ressort „Nachrichten“, S. 1: „Ausverkauf von Ackerland befürchtet“.

c) Veränderungen zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht

Eine vergleichbare Möglichkeit zur inhaltlichen Ergänzung bzw. Modifikation des Bundesrechts gibt es – außer der genannten Möglichkeit zur Festsetzung von Schwellenwerten – im RSiedlG nicht. Daher ist der Landesgesetzgeber nicht befugt, im Wege eines Ausführungsgesetzes unter Beibehaltung des RSiedlG im Übrigen Modifikationen inhaltlicher Art vorzunehmen. So wäre eine Änderung zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht (etwa angelehnt an § 17 Abs. 1 Satz 2 ASVG) von einer Öffnungsklausel/Ermächtigung im RSiedlG nicht gedeckt.

Es bliebe nur die Möglichkeit, Art. 125a Abs. 1 Satz 2 GG zu nutzen. Nach dieser Norm ist eine „Ersetzung“ des Bundesrechts durch Landesrecht möglich. Das Grundgesetz spricht hier nicht von „Änderung“. Nach herrschender Meinung schließt dies zwar Teilersetzungen nicht völlig aus. Der Landesgesetzgeber ist aber an einer rein partiellen Ersetzung von Normbestandteilen unter Beibehaltung des bundesrechtlichen Normenbestandes gehindert.⁵¹ Um die Änderungen am siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht zu regeln, müsste daher nicht das gesamte bisherige Bundesbodenrecht in Landesrecht überführt werden. Brandenburg könnte sich vielmehr auf eine Änderung des Siedlungsrechts beschränken.

Allerdings knüpft die bisherige Beschränkung des Vorkaufsrechts an eine Rechtsprechung zu den Versagungs- bzw. Beanstandungsgründen des GrdstVG bzw. des LPachtVG an. Baden-Württemberg hat hier lediglich eine Sonderregelung zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht getroffen, die aber rechtssystematisch problematisch ist.⁵²

d) Zusammenfassung

Auch ohne eigenständige landesgesetzliche Vollregelung bestehen aufgrund der Ermächtigungen im vorhandenen bundesrechtlichen Bodenrecht weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere zur Absenkung der (allgemeinen) Schwellenwerte im gesamten Landesgebiet. Sofern sich Teilregionen in Brandenburg feststellen lassen, in denen eine – im Verhältnis zum übrigen Landesgebiet – besondere Gefahr für die Agrarstruktur besteht, können über die vorhandenen bundesrechtlichen Regelungen hinausgehende weitere

⁵¹ So *Degenhart*, in: Sachs (a. a. O, Fn. 39), Art. 125a GG, Rn. 5 f.

⁵² Siehe die Überlegungen oben bei Fn. 24.

Versagungs- oder Beanstandungsgründe eingeführt werden. Diese besonderen Regelungen könnten aber nur für diese Teilregionen gelten.

Eingriffe in das geltende Siedlungsrecht – etwa zur Erleichterung der Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Vorbild Baden-Württembergs – sind mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlagen im geltenden Bundesrecht ausgeschlossen. Hier könnte nur die umfassende Ersetzungsbefugnis des Art. 125a Abs. 1 Satz 2 GG genutzt werden. Hierbei ist aber darauf zu achten, dass keine unübersichtliche Gemengelage von fortgeltendem Bundesrecht einerseits und (neuem) Landesrecht andererseits entsteht.⁵³ Die Änderung einzelner Normen ist daher nicht zulässig, wohl aber die umfassende Neufassung abgrenzbarer Teilbereiche eines Bundesgesetzes.

6. Zu Frage 5: Übertragung von Gesellschaftsanteilen/Share-Deal

Sofern Eigentümer der fraglichen landwirtschaftlichen Flächen keine natürlichen Personen sind, sondern juristische Personen/Personenhandelsgesellschaften,⁵⁴ kann eine Übertragung des Grundstücks wirtschaftlich auch dadurch erreicht werden, dass anstelle eines Kaufvertrags über das Grundstück (= sog. asset-deal) die Gesellschaftsanteile an der Eigentümergesellschaft übertragen werden (= sog. share-deal). Bei Nutzung dieser rechtlichen Gestaltungsmöglichkeit können auf Basis des geltenden Bundesrechts, das im Grundstücksverkehrsgesetz nur am schuldrechtlichen oder dinglichen Veräußerungsvorgang des Grundstücks anknüpft, die Vorschriften über die Genehmigungsbedürftigkeit etc. umgangen werden. Zugleich ist ein solcher Übertragungsvorgang dem Zugriff des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts entzogen, da dieses ein genehmigungspflichtiges Grundstücksveräußerungsgeschäft i. S. d. GrdstVG, dessen Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen ist, überhaupt erst voraussetzt.

Eine „grundstücksscharfe“ Übertragung kommt auf diesem gesellschaftsrechtlichen Wege allerdings nur dann in Betracht, wenn es für das betreffende Grundstück eine eigenständige Eigentümergesellschaft gibt. Hält eine Gesellschaft das Eigentum an mehreren Grundstücken (oder gar weiteren Vermögenswerten), würde mit einer Anteilsübertragung lediglich ein gesellschaftsrechtlicher Anteil am gesamten Vermögen der Gesellschaft überge-

⁵³ Vgl. bei *Degenhart* (a. a. O., Fn. 51)

⁵⁴ In Betracht kommt grds. jede Gesellschaftsform. Praktische Bedeutung dürften vor allem die GmbH, die AG, die e.G. und – als Personenhandelsgesellschaft – die KG haben.

hen. Dies schränkt die Anwendung dieser Vorgehensweise in der Praxis ein, da ggf. hierfür eigens „grundstücksscharfe“ Besitzgesellschaften gegründet werden müssten, was häufig einen erheblichen organisatorischen Aufwand auslöst.⁵⁵

Das Gesellschaftsrecht regelt neben der Gründung, den Rechten und Pflichten der Gesellschaftsorgane etc. auch die Übertragung von Anteilen an der Gesellschaft. Je nach Rechtsform ist dies in den einschlägigen Gesetzen näher bestimmt. So ist etwa in § 15 GmbHG⁵⁶ geregelt, dass die Anteile frei veräußerlich sind. Voraussetzung für die Übertragung ist im Wesentlichen eine notarielle Beurkundung der Abtretung. Aktien sind schon ihrem Wesen nach als Wertpapier grundsätzlich übertragbar. Für die Anteile an eingetragenen Genossenschaften führt der Vorstand der Genossenschaft eine Mitgliederliste (§ 30 GenG⁵⁷).

Das Gesellschaftsrecht gehört zum Recht der Wirtschaft im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG und unterliegt somit der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes (Art. 72 Abs. 1 GG).⁵⁸ Da der Bund umfassend von dieser Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat, bleibt für eine Regelungsbefugnis der Länder kein Raum mehr.⁵⁹

Hinzu kommt, dass weitergehende Beschränkungen der Veräußerbarkeit von Gesellschaftsanteilen die Grundfreiheiten des Gemeinschaftsrechts (Niederlassungsfreiheit aus Art. 49 AEUV oder auch die Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 63 AEUV) beeinträchtigen und damit gemeinschaftsrechtswidrig sein könnten. Ein anderer Gesichtspunkt sind die „gemischten“ Gesellschaften. Hiermit sind Gesellschaften gemeint, die nicht nur Eigentümerin einer oder mehrerer landwirtschaftlich genutzter Flächen sind, sondern der zugleich

⁵⁵ So entstehen im Falle einer Gründung einer GmbH Notar- und Registerkosten. Das Grundbuch müsste entsprechend berichtigt werden. Das Stammkapital ist aufzubringen. Im Falle einer Sachgründung muss eine gutachterliche Bewertung des eingebrachten Grundstücks erfolgen (§ 5 Abs. 4 GmbHG) etc.

⁵⁶ Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4123-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586).

⁵⁷ Genossenschaftsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Juli 2013 (BGBl. I S. 2379).

⁵⁸ Es gibt vereinzelt auch Rechtsformen, die ihre Rechtsgrundlage unmittelbar im Gemeinschaftsrecht haben. Ein Beispiel hierfür ist die sog. Europäische Aktiengesellschaft. Diese hat ihre Rechtsgrundlage in der Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE), (ABl. L Nr. 294 vom 10.11.2001, S. 1). Auf diese Rechtsformen hat der Landesgesetzgeber unter keinen Umständen rechtlich gestaltenden Zugriff.

⁵⁹ So Beschluss des BVerfG vom 5. Juni 1998, Az. 2 BvL 2/97, BVerfGE 98, S. 145, S. 157 ff. oder auch *Pieroth*, in: Jarass/Pieroth, GG-Kommentar, 11. Auflage 2011, Art. 74 GG, Rn. 26.

ein Handelsunternehmen oder mehrere Mietshäuser gehören oder die Unternehmensbeteiligungen an weiteren Unternehmen halten. Werden beispielsweise 10 % der Anteile an einer solchen „gemischten“ Gesellschaft übertragen, lässt es sich schwerlich rechtfertigen, wegen der landwirtschaftlichen Flächen im Gesellschaftsvermögen die Veräußerung von einer bodenrechtlichen Genehmigung (o. ä.) abhängig zu machen.

Der Landesgesetzgeber hat daher im Ergebnis keine Möglichkeit, für Übertragungsvorgänge von Gesellschaftsanteilen einschränkende Vorschriften zu erlassen, nur weil sich im Vermögen der Gesellschaft landwirtschaftlich genutzte Grundstücke befinden. Im Übrigen könnten derartige Vorschriften auch kaum sachgerecht ausgestaltet werden.⁶⁰

7. Zu Frage 6: Übersicht über Ausführungsgesetze und Schwellenwerte in den Bundesländern

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ausführungsgesetze der Flächenländer aufgeführt. Für Baden-Württemberg wurden nur die „allgemeinen“ Schwellenwerte dargestellt. In den in § 2 ASVG genannten speziellen Gebieten gelten andere – niedrigere – Werte. Die Stadtstaaten (Berlin, Hamburg, Bremen) wurden nicht in die Liste aufgenommen. Sie sind, was das landwirtschaftliche Bodenrecht angeht, mit Brandenburg nicht vergleichbar.

BL	Vom GrdstVG abweichender Schwellenwert	Amtl. Fundstelle	Vom LPachVG abweichender Schwellenwert	Amtl. Fundstelle	Vom RSiedlG abweichende Regelung	Amtl. Fundstelle	Änderungen geplant ⁶¹
BB	2 ha	§ 1 AGGrstVG v. 18. März 1994 (GVBl. I S. 81), zuletzt geändert d. G v. 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)	1 ha	AVO-LPachtVG v. 29. November 1993 (GVBl. II S. 766)	-/-		derzeit nicht bekannt.
BW	land- od. forstw. Nutzung: 1 ha wein- od. gartenbaul. Nutzung: 0,5 ha	§ 1 Abs. 1 Nr. 1b ASVG v. 10. Nov. 2009 (GBl. S. 645)	2 ha	§ 1 Abs. 1 Nr. 2b ASVG v. 10. Nov. 2009 (GBl. S. 645)	2 ha	§ 17 Abs. 1 Satz 1 ASVG	nein (Änderung gerade vollzogen)

⁶⁰ Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass durch die neuere Rechtsprechung des EuGH auch Gesellschaften in ausländischer Rechtsform im Inland handlungsfähig sind. Die Regelungen über die Übertragbarkeit von Anteilen an solchen ausländischen Rechtsformen (z. B. die britische Limited/Ltd.) können aber selbstverständlich nur die „Heimatländer“ regeln. Eine andere Vorgehensweise würde wiederum gegen die Grundfreiheit der Niederlassungsfreiheit des Art. 49 AEUV verstoßen.

⁶¹ Die Angaben zu Änderungsabsichten beruhen auf telefonischen Auskünften der jeweiligen Landesministerien

BL	Vom GrdstVG abweichender Schwellenwert	Amtl. Fundstelle	Vom LPachtVG abweichender Schwellenwert	Amtl. Fundstelle	Vom RSiedIG abweichende Regelung	Amtl. Fundstelle	Änderungen geplant ⁶¹
BY	2 ha	Art. 2 Abs. 1 AG-GrdstLPachtVG v. 1. Jan. 1962 (BayRS V, S. 343), zuletzt geänd. d. G v. 28. März 2000 (GVBl. S. 136)	2 ha	Art. 2a AGGrdst-LPachtVG v. 1. Jan. 1962 (BayRS V, S. 343), zuletzt geänd. d. G v. 28. März 2000 (GVBl. S. 136)	-/-		grundsätzlich gibt es Überlegungen, Veränderungen vorzunehmen
HE	nur unbebaute: 0,25 ha	§ 1 LwGrdstGen-FrhG HE v. 17. April 1962 (GVBl. 1962, 263)	1 ha	§ 1 LPachtVGAV HE v. 21. Febr. 1989 (GVBl. I 1989, 92)	0,5 ha	§ 2 VO zur Ausführung d. RSiedIG v. 18. Nov. 2002 (GVBl. I S. 689) zuletzt geänd. d. VO v. 20. Nov. 2012 (GVBl. S. 410)	nein
MV	2 ha	§ 1 AG M-V GrdstVG v. 23. April 1998 (GVBl. M-V S. 448)	-/-		-/-		nein
NI	1 ha	§ 1 GrdstVGAG ND v. 11. Febr. 1970 (Nds. GVBl. S. 30)	2 ha	§ 1 LPachtVG DV ND 2006 v. 3. Juli 2006 (Nds. GVBl. S. 246)	-/-		Gedanken werden angestellt, Symposium zum Thema findet im Herbst statt
NW	1 ha	§ 1 AG zum GrdstVG v. 14. Juli 1981 (GV. NW. S. 403), geänd. d. G v. 5. April 2005 (GV. NRW. S. 274)	1 ha	§ 1 VO über die Bestimmung der Freigrenze nach dem LPachtVG v. 17. März 1987 (GV. NW. S. 146); geänd. d. G v. 5. April 2005 (GV. NRW. S. 306)	-/-		nein
RP	nicht weinbaul. genutzt: 0,5 ha weinbaul. genutzt: 0,1 ha	§ 1 AGGrdstVG v. 2. Febr. 1993 (GVBl. S. 105)	nicht weinbaul. genutzt: 2 ha weinbaul. genutzt: 0,5 ha	§ 1 LVO zur Durchführung des LPachtVG v. 3. Febr. 1993 (GVBl. S. 116), geänd. d. G v. 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171)	-/-		nein
SL	0,15 ha	§ 1 VO zur Durchführung des GrdstVG und des RSiedIG v. 3. Juli 1969 (AmtBl. S. 408)	-/-		-/-		nein
SN	bei Veräußerung an Gemeinden, Verwaltungsverbände od. Landkreise (Grdst. In deren Gebiet): 1 ha alle andere: 0,5 ha	§ 3 SächsAgrarAÜG v. 29. Jan. 2008 (SächsGVBl. Bl.-Nr. 3 S. 138)	0,5 ha	§ 1 VO Bestimmung Freigrenze nach LPachtVG v. 17. März 1994 (SächsGVBl. Bl.-Nr. 19 S. 689)	-/-		nein

BL	Vom GrdstVG abweichender Schwellenwert	Amtl. Fundstelle	Vom LPachVG abweichender Schwellenwert	Amtl. Fundstelle	Vom RSiedIG abweichende Regelung	Amtl. Fundstelle	Änderungen geplant ⁶¹
ST	unbebaut: 2 ha bebaut, bebau- bar: 0,25 ha	§ 1 AG-GrdstVG v. 25. Okt. 1995 (GVBl. LSA S. 302)	1 ha	§ 1 LPachtVG DV ST v. 6. Febr. 1995 (GVBl. LSA S. 60)	-/-		AG wurde gebildet, Änderungsergebnisse für Herbst 2013 in Planung, z.Zt. noch keine konkreten Planungswerte
SH	2 ha	§ 1 Abs. 2 GrdstVG DG SH i.d.F.d.B.v. 31. Dez. 1971 (Anlage zum G v. 5. April 1971, GVOBl. Schl.-H. S. 182)	2 ha	§ 1 LPachtGDV SH v. 7. Nov. 1995 (GVOBl. Schl.-H. S. 377)	-/-		nein
TH	0,25 ha	§ 1 Lw/ForstWiGrst GenFrhG TH v. 30. Jan. 1997 (Thür-GVBl. S. 71)	-/-		0,25 ha bis 31.12.2017	§ 1 Thür. VO zur Ausführung d. RSiedIG v. 13. Mai 1996 (GVBl. S. 84)	nein

gez. Rolfdieter Bohm