



Werden Grundstücke, die für einen landwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstockung wertvoll wären, an Nicht-Landwirte verkauft, spricht man im Rahmen des Grundstücksverkehrsgesetzes von einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden. Foto: Landpixel

Grundstücksverkehrsgesetz – was der Landwirt wissen sollte

Wirksames Mittel zur Verbesserung der Agrarstruktur

Ein wirksames und nachhaltiges Mittel zur Verbesserung der Agrarstruktur ist das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe – kurz „Grundstücksverkehrsgesetz“ (GrdstVG) vom 28. Juli 1961. Das GrdstVG ist seit Inkrafttreten am 1. Januar 1961 ohne nennenswerte Änderung für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gültig. Dies teilt die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz in einer Pressemitteilung mit.

Das GrdstVG beinhaltet Regelungen für die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und eröffnet die Möglichkeit, den Erwerb von Grundstücken durch „Nicht-Landwirte“ zu unterbinden.

Festes Regelwerk muss beachtet werden

Grundsätzlich bedarf in Rheinland-Pfalz die Veräußerung eines Grundstücks der Genehmigung, wenn:

- das Grundstück größer als 50 Ar ist und landwirtschaftlich genutzt wird,
- das Grundstück größer als 10 Ar ist und Weinbaulich genutzt wird,
- sich auf dem Grundstück die Wirtschaftsstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes befindet.

Die Genehmigungsstellen in Rheinland-Pfalz sind die Unteren Landwirtschaftsbehörden

der Kreis- oder Stadtverwaltungen. Notarielle Kaufverträge müssen den Genehmigungsbehörden vorgelegt werden, dies geschieht üblicherweise direkt durch den Notar. Die Genehmigungsbehörde muss die Grundstücke aus genehmigungspflichtigen Grundstücksverkäufen im Amtsblatt mit Lage und Größenangabe veröffentlichen. Sofern landwirtschaftliche Betriebe Interesse daran haben, die Flächen zu erwerben, müssen sie schriftlich erklären, dass sie bereit und in der Lage dazu sind, die Flächen zu den im Kaufvertrag genannten Konditionen zu erwerben.

Dem Verkäufer soll kein Nachteil entstehen

Dem Verkäufer soll durch das Grundstücksverkehrsgesetz kein Nachteil entstehen. Für diesen soll es irrelevant sein, ob er an einen Nicht-Landwirt oder ei-

nen Landwirt verkauft. Die Genehmigungsbehörde entscheidet im Verfahren erst, nachdem sie auch den Beauftragten für den Grundstücksverkehr der Landwirtschaftskammer angehört hat. Als Versagungsgründe gelten unter anderem gemäß § 9 (1) GrdstVG, wenn die Veräußerung:

1. zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führt,
2. zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung der Fläche führt,
3. in einem groben Missverhältnis von Preis und Wert steht.

In der Rechtsprechung kommen meist die Versagensgründe Nr. 1 und Nr. 3 zum Tragen. Von einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden kann regelmäßig dann ausgegangen werden, wenn ein Nicht-Landwirt Grundstücke kauft und ein landwirtschaftlicher Betrieb diese Grundstücke zur Aufstockung seines Betriebes benötigt. Hierbei ist darauf zu achten, dass Nebenerwerbsbetriebe Haupterwerbsbetrieben gleichzusetzen sind, es muss jedoch in jedem Fall ein leistungsfähiger Betrieb vorliegen. Ein grobes Missverhältnis zwischen Preis und Wert liegt regelmäßig dann vor, wenn der Kaufpreis den aktuellen Verkehrswert der Fläche um mehr als 50 Prozent übersteigt. Eine Versagung des Grundstückskaufes durch die Genehmigungsbehörde kann jedoch nur erfolgen, wenn gleichzeitig ein leistungs-

fähiger landwirtschaftlicher Betrieb dazu bereit ist, mindestens einen ortsüblichen Preis zu bezahlen. Wird der Verkauf des Grundstücks versagt, so haben nur Käufer und Verkäufer die Möglichkeit, hiergegen Widerspruch einzulegen. Wird Widerspruch gegen die Nichterteilung der Genehmigung eingelegt, entscheidet das Landwirtschaftsgericht. Dieses muss im gerichtlichen Verfahren die Landwirtschaftskammer anhören und zieht diese bei mündlichen Verhandlungen als Sachverständige hinzu.

Gerichte entscheiden nicht an wen verkauft wird

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sowohl die Genehmigungsbehörde als auch die Gerichte nur über die Genehmigung oder Versagung des Kaufvertrages entscheiden. Sie entscheiden nicht, an wen ein Grundstück verkauft werden muss oder wer bei mehreren Kaufinteressenten der „Bedürftigste“ ist. Bei einer Versagung wird der alte Rechtszustand wie vor dem Vertragsabschluss wiederhergestellt. Das GrdstVG hat demnach keine lenkende Funktion, sondern entscheidet nur über die Genehmigungsfähigkeit eines Grundstücksverkaufs und kann daher nicht als Vorkaufsrecht angesehen werden.

Jochen Cornelius und
Maraike Freier,
lwk rlp