

An- und Verkauf forstwirtschaftlicher Grundstücke im Anwendungsbereich des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG)

Die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt in Deutschland einer Grundstücksverkehrskontrolle. Ein solches Rechtsgeschäft bedarf einer Genehmigung, deren Erforderlichkeit in den einzelnen Bundesländern von unterschiedlichen Freigrenzen bestimmt wird. In Sachsen müssen grundsätzlich alle Grundstückskaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ab einer Gesamtgröße von 0,5 ha der Genehmigungsbehörde – der unteren Landwirtschaftsbehörde – im Landkreis oder der kreisfreien Stadt vorgelegt werden (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG, § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SächsAgrarAÜG).

Das Grundstückverkehrsgesetz

Die Grundstücksverkehrskontrolle wird durch das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG) vom 28.07.1961, zuletzt geändert am 17.12.2008, geregelt.

Das Grundstückverkehrsgesetz verfolgt das Ziel, den Fortbestand land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu sichern und die Landwirtschaft vor einem Ausverkauf ihrer Flächen zu schützen. Es soll verhindert werden, dass land- und forstwirtschaftlich nutzbare Böden zu Spekulationsobjekten außerlandwirtschaftlicher Kapitalanleger werden, Preisdiktate entstehen oder unwirtschaftliche Verkleinerungen der Äcker und Wälder aus den Veräußerungen resultieren.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Schutz der Agrarstruktur gegenüber anderen Wirtschaftszweigen, d. h. letztendlich auch gegenüber der Forstwirtschaft (vgl. Joachim Netz, GrdstVG Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, § 9 Rn. 2134).

Das Genehmigungsverfahren

Das Genehmigungsverfahren wird in der Regel durch den beurkundenden Notar eingeleitet. Nach Eingang des Genehmigungsantrages und Vorlage des Kaufvertrages bei



Die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke bedarf unter Umständen einer Genehmigung; Foto: Katrin Müller von Berneck

der unteren Landwirtschaftsbehörde, prüft diese, ob es sich bei dem Vertragsgegenstand um landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen i. S. d. § 1 GrdstVG handelt und dieser Vertragsgegenstand damit einer Genehmigungsbedürftigkeit unterliegt. Dazu gehört auch Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann.

Die Genehmigungsbehörde prüft, ob die Voraussetzungen des § 4 GrdstVG erfüllt sind, die eine Genehmigung nicht notwendig machen. Dies tritt u. a. dann ein, wenn ein Bundesland zu den Beteiligten des Rechtsgeschäftes gehört. Für den Freistaat Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb Sachsenforst, besteht demnach Genehmigungsfreiheit.

Eine Pflicht zur Erteilung der Genehmigung besteht hingegen z. B. dann, wenn der Vertragsgegenstand Flächen beinhaltet, die von einer Gemeinde lt. Bauleitplan für andere Zwecke vorgesehen sind oder wenn ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen an einen nahen Verwandten veräußert wird (vgl. § 8 Nr. 1 oder 2 GrdstVG).

Besteht weder Genehmigungsfreiheit noch Genehmigungspflicht, obliegt es der unteren

Landwirtschaftsbehörde zu prüfen, ob das Rechtsgeschäft zu versagen oder durch Auflagen oder Bedingungen zu beschränken ist. Dies ist z. B. angezeigt, wenn Tatsachen gemäß § 9 GrdstVG vorliegen, aus denen sich eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden ergibt (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG). Nach Absatz 2 der Vorschrift ist eine ungesunde Bodenverteilung gegeben, wenn die Veräußerung den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Dies ist in der Regel immer dann der Fall, wenn ein Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt landwirtschaftlich genutzten Boden bzw. Wald erwirbt und demgegenüber ein leistungsfähiger Haupt- oder Nebenerwerbsland- bzw. -forstwirtschaftler konkurrierend am Erwerb interessiert und nachweislich dazu in der Lage ist. Der Verkauf von landwirtschaftlichen und / oder forstwirtschaftlichen Grundstücken an den Nichtlandwirt als ursprünglichen Käufer des Kaufvertrages ist dann im Regelfall durch die Genehmigungsbehörde zu untersagen.

Die Versagung des Erwerbs der landwirtschaftlichen und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücke eines notariellen Vertrags führt aber nicht automatisch zum Eintritt des landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Erwerbsinteressierten in den Kaufvertrag. Vielmehr kann der Verkäufer des notariellen

Vertrags trotz der Versagung des Verkaufs an den ursprünglichen Käufer weiter frei über den Vertragsgegenstand verfügen. D.h., er kann von einem Verkauf generell absehen oder diese Grundstücke stattdessen dem Land- oder Forstwirt, der sich im Verfahren erwerbsinteressiert gezeigt hat, zu den ursprünglichen Vertragsbedingungen im Rahmen eines „freihändigen Erwerbs“ verkaufen.

Einschränkend gilt, dass ein Forstwirt als erwerbsinteressierter Bewerber für ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nur dann angesehen werden kann, wenn er bereits neben seinem leistungsfähigen Forstbetrieb über einen zumindest leistungsfähigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb verfügt. Dieser sollte auf der eigenen landwirtschaftlichen Tätigkeit basieren, den Zweck der Gewinnerzielung verfolgen und nicht vollkommen unerheblich zum Einkommen des Forstwirts beitragen. Nur dann ist er auch als mit Landwirtschaftsflächen aufstockungsbedürftiger Landwirtschaftsbetrieb im Nebenerwerb und nicht mehr als Nichtlandwirt im Sinne des GrdstVG anzusehen. Und nur dann kann er unter denselben Bedingungen nach den Vorgaben des GrdstVG ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erwerben, um diese wirtschaftlich sinnvoll in seinen Landwirtschaftsbetrieb im Nebenerwerb einzugliedern.

Der Fall einer Versagung des Grundstücksgeschäfts über landwirtschaftliche und/oder forstwirtschaftliche Grundstücke kann jedoch nur eintreten, wenn ein leistungsfähiger aufstockungsbedürftiger Landwirt oder Forstwirt im Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG sein Kaufinteresse zu den Bedingungen des Kaufvertrages bekundet und ein verbindliches Angebot für den Erwerb des gesamten Vertragsgegenstands abgegeben hat. Um herauszufinden, ob ein solcher Landwirt oder Forstwirt existiert, führt die untere Landwirtschaftsbehörde in der Regel einen öffentlichen Hinweis auf verschiedenen (Internet-) Plattformen (z. B. Landkreis, Gemeinde, Berufsverbände) auf den Vertragsgegenstand durch.

Ein Versagungsgrund für den Vollzug eines Kaufvertrags über allein forstwirtschaftliche Grundstücke wäre ebenso gegeben, wenn eine Veräußerung eine unwirtschaftliche Aufteilung eines oder mehrerer Grundstücke nach sich ziehen würde. Für ein forstwirtschaftliches Grundstück liegt dies vor, „wenn es kleiner als dreieinhalb Hektar wird, es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG).

Der leistungsfähige Forstwirt

Der Begriff „Forstwirt“ ergibt sich aus der Tätigkeit und dem damit verbundenen Besitz einer Waldfläche.

Ein Forstwirt im Sinne des GrdstVG ist ein selbständiger Unternehmer, der ein forstwirtschaftliches Unternehmen führt, mit dem er seine Existenzgrundlage schaffen oder mindestens verbessern kann. Auszuführen sind dabei die forstwirtschaftlichen Tätigkeiten nicht zwingend selbst, jedoch sollte der Unternehmer die Leitung innehaben und das finanzielle Risiko tragen. Um als Forstwirt eingestuft zu werden, darf die Bewirtschaftung des Betriebes nicht nur ein Hobby sein, sondern sollte nachhaltigen Gewinn erzielen. Die Berufsausübung als Forstwirt ist Voraussetzung, wobei die forstwirtschaftliche Produktionsfläche entsprechend dem Mindestgrößenbeschluss der landwirtschaftlichen Alterskasse gemäß § 1 Abs. 5 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) mindestens 75 ha betragen muss (vgl. Joachim Netz, GrdstVG Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, § 9 Rn. 2135, 2136).

Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht

Kommt eine Versagung einer erforderlichen Genehmigung in Betracht, ist die untere Landwirtschaftsbehörde nach dem GrdstVG verpflichtet, die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG) zu prüfen.

Das RSiedlG (§ 4 Abs. 1) bestimmt für alle Kaufverträge, deren Vertragsgegenstand (potentielle) landwirtschaftliche Flächen ab einer Größe von zwei Hektar enthält, die Vorlage bei dem Vorkaufsberechtigten. Die Genehmigungsbehörde richtet ihre Mitteilung dabei an die Siedlungsbehörde (Sachsen: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie), die den Kaufvertrag prüft und an die vorkaufsberechtigte Stelle weiterleitet.

Das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen in Sachsen ist die Sächsische Land-siedlung GmbH (SLS GmbH) mit Sitz in Meißen, im Weiteren auch die Teilnehmergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz. Entscheidet die SLS GmbH, ihr Vorkaufsrecht an einer landwirtschaftlichen Fläche geltend zu machen, tritt sie als Zwischenkäuferin zu Gunsten eines nacherwerbenden Landwirts oder eines Forstwirts, der ebenfalls über einen zumindest leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb verfügt, direkt in den

Kaufvertrag ein. Der Erwerber verliert seine Rechtsstellung aus dem Kaufvertrag und der Veräußerer kann nach Zustellung des Bescheides von einem möglichen Rücktrittsrecht keinen Gebrauch mehr machen oder den Vertrag aufheben lassen.

Kein Vorkaufsrecht für überwiegend forstwirtschaftliche Flächen als forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des GrdstVG

Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes nach RSiedlG gibt es im Verwaltungsverfahren einen entscheidenden Unterschied im Umgang mit forstwirtschaftlichen Grundstücken. Diese finden im § 4 RSiedlG nämlich keine Erwähnung. Ein Vorkaufsrecht im Sinne des RSiedlG kann demnach für reine forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Moor- und Ödland, das in forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, nicht ausgeübt werden. In diesem Fall kann die Genehmigungsbehörde das Rechtsgeschäft lediglich versagen oder mit einer Auflage für den Erwerber versehen.

Grundsätzlich kommt ein Vorkaufsrecht für reine Waldflächen als forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des GrdstVG, die einzeln oder in Mehrzahl Gegenstand eines notariellen Grundstückskaufvertrages nach dem GrdstVG sind, damit weder für Landwirte noch für Forstwirte in Betracht (vgl. Joachim Netz, GrdstVG Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, § 9 Rn. 4789).

Bei Verkauf einer oder mehrerer Mischflächen, die teils aus landwirtschaftlicher Nutzfläche und teils aus einer Forstfläche bestehen, in einem Grundstückskaufvertrag muss im Einzelfall geprüft werden, ob eine Qualifizierung der jeweiligen Mischfläche als landwirtschaftliches Grundstück i. S. von § 4 Abs. 1 RSiedlG gegeben ist. Dies trifft in der Regel zu, wenn der landwirtschaftliche Teil des Grundstücks den forstwirtschaftlich genutzten Teil überwiegt und eine „wirtschaftliche Einheit“ des landwirtschaftlichen Teils mit dem forstwirtschaftlichen Teil des Grundstücks anzunehmen ist. Ist das für alle Grundstücke des Kaufgegenstands der Fall, kann ausnahmsweise ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht über den gesamten Vertragsgegenstand ausgeübt werden (vgl. Joachim Netz, GrdstVG Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, § 9 Rn. 4791 ff).

Mandy Hillig ist Referentin im Referat Ländliche Neuordnung, Agrarstruktur beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

