



NOTARKAMMER THÜRINGEN

Den Mitgliedern des AfILF

Notarkammer Thüringen - Regierungsstraße 28 - 99084 Erfurt

Thüringer Landtag,
Ausschuss für Infrastruktur, Landwirtschaft und Forsten,
Jürgen-Fuchs-Straße 1
99096 Erfurt

Thüringer Landtag
Z u s c h r i f t
7/3389
zu Drs. 7/9113

Regierungsstraße 28
99084 Erfurt
Telefon (03 61) 55 50 40
Telefax (03 61) 5 55 04 44
E-Mail: info@notarkammer-thueringen.de
Internet: notarkammer-thueringen.de

THÜR. LANDTAG POST
03.04.2024 07:02

9092/2024

Erfurt, 02.04.2024

Thüringer Gesetz zur Reform des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks-, Landpachtverkehrs- und Siedlungsrechts

Sehr geehrter Herr Dr. Hahn,

vielen Dank für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme hinsichtlich des Thüringer Gesetzes zur Reform des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks-, Landpachtverkehrs- und Siedlungsrechts. Die Notarkammer Thüringen steht dem Vorhaben insgesamt eher ablehnend gegenüber.

Im Einzelnen wird zum Gesetzesentwurf wie folgt Stellung genommen:

§ 1 ThürAFSG-E

Die Gründe für die Unterscheidung in § 1 Abs. 1 Nr. 1 lit. a und b ThürAFSG-E sind grundsätzlich nachvollziehbar. Doch diese Regelung wird im rechtspraktischen Ergebnis dazu führen, dass allein die 0,5 ha gem. Nr. 1b relevant sein werden, da sich das Vorliegen dieser Voraussetzungen vom Grundbuchamt quasi niemals sicher ausschließen lassen wird. Die Freigrenze sollte daher auch für § 1 Abs. 1 Nr. 1b ThürAFSG-E auf 1,0 ha angehoben werden.

Der alternativen Beibehaltung der bisher erprobten und bewährten Freigrenze von 0,25 ha würden nach diesseitig vertretener Auffassung indes keine Bedenken entgegenstehen.

Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1a ThürAFSG-E sind auch diejenigen Grundstücke vom Gesetz erfasst, welche land- und forstwirtschaftlich nutzbar *wären*. Aus rechtspraktischer Perspektive ist zu bemerken, dass weder der Notar noch das Grundbuchamt in der Lage sind, diesen Aspekt sicher zu beurteilen und somit ausschließen zu können, dass ein Grundstück potentiell für die Land- oder Forstwirtschaft nutzbar wäre. Dies wird voraussichtlich dazu führen, dass das Grundbuchamt aufgrund der Grundbuchsperrwirkung bei allen Grundstücksveräußerungen,

welche die Freigrenze überschreiten und nicht von der Genehmigung freigestellt sind, eine Genehmigung bzw. ein Negativtestat einfordern wird. Dies führt zu zusätzlichem Aufwand beim Vollzug, erhöhten Transaktionskosten und administrativem Mehraufwand. Daher wird angeregt, generell von einer Genehmigungspflicht Abstand zu nehmen, wenn das betroffene Grundstück lediglich land- oder forstwirtschaftlich nutzbar *wäre*. Andernfalls wird der notarielle Berufsstand – aufgrund der grundbuchsperrenden Wirkung bereits zur Haftungsvermeidung – voraussichtlich *jeden* Vertrag oberhalb der Freigrenze genehmigen lassen mit der Folge erheblichen bürokratischen Aufwands.

§ 2 ThürAFSG-E

Bezüglich § 2 ThürAFSG-E wird angeregt, eine Definition des Begriffs der Landwirtschaft aufzunehmen. Als Vorbild könnte sich § 1 Abs. 2 GrstVG anbieten. Andernfalls bliebe die Frage, ob die zur Ausfüllung dieses Begriffs zum GrstVG ergangene Rechtsprechung auch auf das ThürAFSG anzuwenden ist, der Rechtspraxis überlassen.

Ferner sollte die Definition in § 2 Abs. 4 ThürAFSG-E überdacht werden. Die Verweisung auf unionsrechtliche Rechtsnormen führt in der Rechtsanwendung zu erheblichem Mehraufwand und verkompliziert die Auslegung des Gesetzes unnötig. Ferner wird die Regelung für einen Nichtjuristen faktisch völlig unverständlich, was dem Gebot der Normklarheit erkennbar zuwiderläuft.

Das Zusammenwirken von § 2 Abs. 5, Abs. 7 ThürAFSG-E und § 3 ThürWaldG führt im Ergebnis dazu, dass eine natürliche oder juristische Person, welche bereits Eigentümer eines forstwirtschaftlichen Grundstücks des Waldes ist, in quantitativ nicht begrenztem Umfang weitere Flächen des Waldes erwerben könnte und stets eine Verbesserung der Forstflächenstruktur gem. § 2 Abs. 7 ThürAFSG-E zu bejahen wäre. Es sollte hinterfragt werden, ob diese Einschätzung verfassungsrechtlich unbedenklich ist. Es wird angeregt, die Einführung einer Flächenobergrenze zu prüfen, ab welcher der Hinzuerwerb weiterer forstwirtschaftlicher Flächen zumindest nicht automatisch zur Annahme der Verbesserung der Forstflächenstruktur führt. Im Hinblick auf die angestrebte Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Forstwirtschaft sollte eine mögliche Grenze freilich erst recht hoch angesetzt werden.

§ 3 ThürAFSG-E

Nach diesseitiger Auffassung stellt sich die geplante Regelung in § 3 Abs. 2 Nr. 4 ThürAFSG-E als äußerst problematisch dar.

Zum einen dürfte bereits fraglich sein, ob dem Freistaat Thüringen diesbezüglich eine Gesetzgebungskompetenz zusteht. Selbst wenn diese Frage zu bejahen wäre, ist gleichwohl festzuhalten, dass eine derartige Regelung gleichwohl nicht in Kraft treten sollte. Denn zum

einen ist die fehlende Rechtsformanknüpfung problematisch. Neben den Kapitalgesellschaften werden insbesondere auch alle Personengesellschaften vom Anwendungsbefehl der geplanten Norm erfasst. Insbesondere bei der Übertragung von Personengesellschaftsanteilen findet jedoch regelmäßig keine rechtliche Beratung statt. Die Genehmigungspflicht gem. § 3 Abs. 2 Nr. 4 ThürAFSG-E wird in diesem Bereich häufig übersehen werden. Eine Heilung der Übertragung – wie dies für Grundstücke in § 32 Abs. 3 ThürAFSG-E geplant ist – ist im Anwendungsbereich des § 3 Abs. 2 Nr. 4 ThürAFSG-E nicht vorgesehen, sodass diese Übertragungen über Jahrzehnte unerkannt unwirksam bleiben können und – insbesondere bei Rechtsformen, bei welchen der gutgläubige Erwerb von Beteiligungen nicht möglich ist – generationsübergreifend nichtig bleiben können. Die notarielle Praxis zeigt, dass eine Auflösung derartiger Konstellationen mit zunehmendem Zeitablauf – wenn überhaupt – immer schwieriger aufgelöst wird und erheblichen Aufwand an Zeit und Geld erfordert.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass derartige Genehmigungserfordernisse den Rechtsverkehr in erheblichem Maße erschweren. Würde jedes Bundesland die Übertragung von bspw. GmbH-Geschäftsanteilen in bestimmten Konstellationen an Genehmigungserfordernisse knüpfen, wäre der hieraus resultierende zusätzliche Aufwand für Anteilsübertragungen beträchtlich. Ferner dürften sich die Kompetenzen der Landesgesetzgeber wohl auf Gesellschaften mit Sitz im jeweiligen Bundesland beschränken, sodass eine Abwanderung der betroffenen Gesellschaften in andere Länder mit niedrigeren bzw. gänzlich fehlenden Anforderungen die Folge sein dürfte. Denn die Sitzanknüpfung des § 3 Abs. 2 Nr. 4 ThürAFSG-E dürfte auf den Satzungssitz abstellen. Dieser kann jedoch – unter Beibehaltung des Verwaltungssitzes – in ein anderes Bundesland verlegt und die Genehmigungspflicht somit faktisch umgangen werden. Ein Abstellen auf den Verwaltungssitz würde wiederum Investoren mit der Hauptverwaltung außerhalb des Bundeslandes von der Genehmigungspflicht ausnehmen. Im Ergebnis steht zu befürchten, dass die gesetzliche Neuregelung zu spürbaren Auswirkungen führt, die sich als Standortnachteil auswirken und somit auch negative Auswirkungen auf das Steueraufkommen haben.

Weiterhin wird diese Norm einzelne Aspekte notarieller Tätigkeiten unmöglich machen. Denn gem. § 40 Abs. 2 GmbHG ist der Notar bspw. verpflichtet, unverzüglich nach Wirksamwerden der Anteilsübertragung eine neue Gesellschafterliste zum Handelsregister einzureichen. In Ermangelung entsprechender Sachkenntnis wird dem Notar indes in den allermeisten Fällen nicht bekannt sein, ob ein relevantes Grundstück zum Gesellschaftsvermögen gehört. Somit wird der gesamte Berufsstand vor die Wahl gestellt, entweder ohne sichere Tatsachenkenntnis Genehmigungsanträge zu stellen – welche entsprechenden administrativen Mehraufwand verursachen werden – oder sich auf die Angaben der Beteiligten zu verlassen und in Kauf zu nehmen, eine falsche Bescheinigung abzugeben.

Überdies sieht dieser Tatbestand keine gesonderte Mindestgrenze vor, sodass die Anzeige- und Genehmigungspflichten auch für die Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft gelten, welche lediglich über kleine Mengen relevanten Grundbesitzes verfügt. Insofern stellt sich die Frage nach der Verhältnismäßigkeit der geplanten Neuregelung.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass die Grundproblematik der Umgehung der Genehmigungspflicht an Grundstücken durch Einlage in eine Gesellschaft und die anschließende Veräußerung in der Rechtsprechung erkannt und als Umgehung angesehen wird. Insofern ist das Regelungsbedürfnis ggf. weniger stark ausgeprägt, als dies bislang angenommen zu werden scheint.

Der Sächsische Entwurf eines Parallelgesetzes sieht kein Genehmigungserfordernis vor, sondern regelt die Problematik stattdessen allein über eine Flächenkonzentrationsgrenze. Dieser Weg ist nach Auffassung der Notarkammer Thüringen aus rechtlicher Sicht in erheblichem Maße vorzugswürdig, denn er fügt sich bruchfrei in die gesellschaftsrechtliche Systematik ein, verhindert Umgehungen wesentlich effektiver, vermeidet die ggf. jahrzehntelang unerkannte Unwirksamkeit von Übertragungsvorgängen und behindert den Grundstücksverkehr in wesentlich geringerem Maße. Zudem dürfte diese Variante der verfassungsmäßigen Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen entsprechen.

Unklar bleibt ferner, ob auch außerhalb des Landesgebiets liegende Grundstücke vom Anwendungsbereich der Norm erfasst sind. Auch mit Blick auf die Gesetzgebungskompetenzen wird diesbezüglich eine Klarstellung angeregt.

Zudem verweist § 3 Abs. 3 ThürAFSG-E auf Abs. 1 S. 3. § 3 Abs. 1 ThürAFSG-E hat in der aktuellen Fassung indes lediglich zwei Sätze, sodass eine entsprechende Anpassung erforderlich sein dürfte.

Abschließend soll im Kontext des § 3 ThürAFSG-E auf ein weiteres rechtliches Problem im Zusammenspiel mit dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht hingewiesen werden: Die Genehmigungspflicht nach § 3 ThürAFSG-E knüpft an die „Veräußerung“ an, besteht mithin unabhängig von der Rechtsnatur des zugrundeliegenden schuldrechtlichen Rechtsverhältnisses. Auch Schenkungen, Ausstattungen, Übertragungen etc. sind daher erfasst. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ist indes ein klassisches *Vorkaufsrecht*, welches nur bei Kaufverträgen Anwendung findet. Es kann daher die Situation eintreten, dass eine Grundstücksübertragung nicht genehmigt wird, ein aufstockungsbedürftiger Landwirt erwerbswillig ist, das Vorkaufsrecht indes in Ermangelung eines Vorkaufsfalls aber gleichwohl nicht ausgeübt werden kann.

§ 4 ThürAFSG-E

Dass Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden, ist eine grundsätzlich sinnvolle Neuerung. Entsprechend der obigen Ausführungen muss jedoch erneut darauf hingewiesen werden, dass diese Umstände weder für den beurkundenden Notar noch für das Grundbuchamt prüfbar sind, sodass die vorgesehene Regelung in der Rechtspraxis vermutlich keine Auswirkungen haben wird.

§ 7 ThürAFSG-E

§ 7 Abs. 1 ThürAFSG-E weist einen erheblichen strukturellen Unterschied zum derzeit geltenden § 9 Abs. 1 GrdstVG auf. Nach § 9 Abs. 1 GrdstVG *darf* die Genehmigung nur versagt bzw. von Auflagen/Bedingungen abhängig gemacht werden, wenn einer der aufgeführten Tatbestände vorliegt. § 7 Abs. 1 ThürAFSG-E regelt indes, dass die Genehmigung *zu versagen* bzw. von Bedingungen/Auflagen einzuschränken *ist*, wenn einer der aufgezählten Umstände vorliegt.

Das System ändert sich also von einem *Recht* zur Versagung bzw. Einschränkung hin zu einer *Pflicht*. Dieser erhebliche Wandel der rechtlichen Bestimmungen wird in der Gesetzesbegründung nicht thematisiert. Vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlich garantierten Eigentums wird angeregt, auch im ThürAFSG-E die Regelungssystematik des § 9 Abs. 1 GrdstVG beizubehalten.

Die geplante Neuregelung ändert die bisher geltenden Begriffsdefinitionen in nicht unerheblicher Weise ab, sodass die Anwendung der sich seit vielen Jahrzehnten herausgebildeten Rechtsprechung in diesem Bereich zweifelhaft werden würde. Dieser Weg sollte nur dann beschritten werden, wenn ein zwingendes gesetzgeberisches Bedürfnis bejaht wird.

Überdies könnte hinterfragt werden, ob der aktuelle Entwurfsstand in § 7 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 ThürAFSG-E den gewünschten Effekt der Preiskontrolle herbeizuführen vermag. Denn der Wert eines Grundstücks – insbesondere der in § 7 Abs. 2 ThürAFSG-E genannte Verkehrswert – bestimmt sich stets nach Angebot und Nachfrage. Bei sehr hoher Nachfrage durch Investoren oder zum Zwecke der Energiegewinnung wird der Wert eines Grundstücks entsprechend steigen und sich das Kontrollsystem somit selbst ad absurdum führen. Im Rahmen des § 7 Abs. 2 ThürAFSG-E ist aufgrund des sehr niedrig oberhalb des Marktpreises ansetzenden Grenzwertes von 120% die Frage nach der Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht zu stellen. Denn einem veräußerungswilligen Landwirt wird die Möglichkeit genommen, sein Grundeigentum bestmöglich zu verwerten. Es könnte ggf. sogar erwogen werden, inwiefern die geplante Neuregelung Anreize zu Schwarzkäufen setzt. Zudem kann die Bestimmung eines Marktwertes bei bestehender Bebauung Bewertungsschwierigkeiten

herbeiführen. Sofern in § 7 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 ThürAFSG-E inhaltlich ein gleicher Maßstab in Bezug auf den (Verkehrs-)Wert gelten soll, wäre es empfehlenswert, auch den Wortlaut identisch auszugestalten.

Im Hinblick auf das nach aktuellem Entwurfsstand gem. § 3 Abs. 2 Nr. 4 ThürAFSG-E bestehende Genehmigungserfordernis für bestimmte Anteilsübertragungen ist zu bemerken, dass § 7 ThürAFSG-E diesbezüglich keinen differenzierteren Prüfungsmaßstab enthält. Sofern dieses Genehmigungserfordernis im Gesetz verbleiben sollte, wird dringend empfohlen, für diesen Tatbestand eine spezielle Regelung in § 7 ThürAFSG-E vorzusehen und die Maßstäbe, nach denen diese Übertragungen zu bemessen sind, näher zu konkretisieren.

§ 13 ThürAFSG-E

Nach § 13 ThürAFSG-E kann ein Landpachtvertrag unter bestimmten Voraussetzungen beanstandet werden. Die Bestimmungen des § 13 Abs. 1 ThürAFSG-E entsprechen zwar grds. der geltenden Rechtslage. Gesetzssystematisch ist indes ungünstig, dass die Rechtsfolgen einer Beanstandung erst in § 31 ThürAFSG-E geregelt werden. Es wird angeregt, die Folgen einer Beanstandung unmittelbar in dem die Sachmaterie konkret regelnden Abschnitt 3 des ThürAFSG-E zu verorten – und nicht im Rahmen des behördlichen Verfahrens, in welchem der Rechtsanwender nicht unbedingt nach materiellen Rechtsfolgen suchen dürfte.

§§ 14 ff. ThürAFSG-E

Aus den bereits genannten Gründen ist die gesellschaftsrechtliche Anknüpfung des Gesetzes nach diesseitiger Auffassung negativ zu bewerten. Hinsichtlich der Anzeigepflicht gem. § 14 ThürAFSG-E stellt sich erneut die Frage, ob auf den Satzungs- oder Verwaltungssitz abzustellen ist. Ersteres würde eine Umgehung der Normen allzu leicht ermöglichen, letzteres den Erwerb durch externe Käufer genehmigungsfrei stellen.

Generell führt die geplante Neuregelung zu einer Vielzahl von Fragen im gesellschaftsrechtlichen Kontext, welche der aktuelle Entwurfsstand keiner Regelung zuführt. So mögen sich kapitalanlageorientierte Investoren bspw. mit einer Stimmrechtsminderheit zufriedengeben, wenn sie im Gegenzug bei der Gewinnverteilung bevorzugt werden.

Wenn drei Investoren eine gemeinsame Gesellschaft erwerben, so wird bei gleicher Anteilsverteilung jeder von ihnen lediglich ca. 33,3% der Anteile erhalten – sodass im Umkehrschluss zur Vermutungsregelung des § 15 Abs. 2 ThürAFSG-E regelmäßig keine Anzeigepflicht vorliegen wird. Auch mit lediglich zwei Investoren könnte ein marginaler Anteil von bspw. 2% an einen außenstehenden Dritten übertragen oder gar nicht erst erworben werden, sodass jeweils lediglich 49% der Beteiligung erworben werden.

Ferner ignoriert der Entwurf die Existenz von Treuhandverhältnissen, welche durch geschickte Ausgestaltung zur Umgehung der §§ 14 ff. ThürAFSG-E führen können.

§ 15 ThürAFSG-E enthält eine Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen, deren Auslegung in der Praxis Schwierigkeiten bereiten kann und bis zur Herausbildung einer gefestigten Rechtsprechung der Rechtssicherheit erheblich abträglich sein wird.

Hinsichtlich der Möglichkeit zur Beanstandung in § 16 ThürAFSG-E gelten die bisherigen Ausführungen entsprechend: Zum einen sollten die Rechtsfolgen einer Beanstandung unmittelbar bei der Sachmaterie geregelt werden und nicht im Bereich des behördlichen Verfahrens. Zum anderen können die Folgen einer Beanstandung – ebenso wie die einer nicht eingeholten Genehmigung – gravierende Auswirkungen haben. Es sollte alternativ dringend über die Einführung von Mindestflächengrößen nachgedacht werden. Ferner dürfte die Gesetzgebungskompetenz des Freistaats Thüringen auch in dieser Hinsicht fraglich sein.

Zudem enthält § 16 ThürAFSG-E keinen gesonderten Prüfungsmaßstab für die Beanstandung von Übertragungen, obgleich die allgemeinen Anforderungen an die Übertragung eines Grundstücks nicht phasengleich für die Veräußerung von Gesellschaftsbeteiligungen gelten sollten.

Generell ist in diesem Bereich festzuhalten, dass die geplanten Regelungen wenig Rechtssicherheit schaffen, viel zu leicht umgangen werden können und in den übrigen Fällen erheblichen bürokratischen Mehraufwand verursachen werden.

§ 27 ThürAFSG-E

§ 27 Abs. 1 S. 1 ThürAFSG-E verweist auf die in § 19 ThürAFSG-E bestimmte Frist und die dort festgelegten Zwecke. § 19 ThürAFSG-E regelt indes die Voraussetzungen des siedlungsrechtlichen und des forststrukturellen Vorkaufsrechts. Es sollte vermutlich auf § 20 ThürAFSG-E verwiesen werden.

§ 38 ThürAFSG-E

§ 38 ThürAFSG-E regelt Tatbestände verschiedener Ordnungswidrigkeiten. Dass die Geldbuße eine Höhe von bis zu einer Million Euro erreichen kann, erscheint in Anbetracht des Regelungsgegenstandes des ThürAFSG als sehr hoch angesetzt.

Ferner sollte konkret § 38 Abs. 1 Nr. 3 ThürAFSG-E dringendst überdacht werden. Denn hiernach handelt ordnungswidrig, wer einer Bedingung nach § 9 Abs. 1 ThürAFSG-E nicht innerhalb der bestimmten Frist nachkommt. Dies als Anknüpfungspunkt ordnungswidrigen Verhaltens zu nehmen, widerspricht dem Wesen einer Bedingung.

Die Behörde hat gem. § 7 Abs. 1 ThürAFSG-E unter den dort geregelten Voraussetzungen die Genehmigung zu versagen oder durch Auflagen oder Bedingungen einzuschränken. Eine Auflage führt dazu, dass die Genehmigung sofort wirksam ist, die Auflage bei Nichterfüllung durch die Behörde jedoch auch zwangsweise durchgesetzt werden kann. Es obliegt daher nicht dem Antragsteller, darüber zu entscheiden, ob er der Auflage nachkommt oder nicht.

Gänzlich anders ist dies bei einer Bedingung. Eine Bedingung führt zunächst gerade nicht zu einer wirksamen Genehmigung; vielmehr tritt dieselbe erst dann in Kraft, wenn die Bedingung erfüllt wird. Eine Bedingung kann daher grds. seitens der Behörde nicht mit Zwang durchgesetzt werden. Bevor die Bedingung eingetreten ist, liegt indes keine Genehmigung vor. Es liegt somit in der Entscheidungshoheit des Antragstellers, ob er die Bedingung erfüllt und somit die Genehmigung erlangt oder ob er den Bedingungseintritt nicht herbeiführt und im Gegenzug auf die Genehmigung verzichtet.

Wenn die Bedingung aber nicht verbindlich ist und die Herbeiführung des Bedingungseintritts keine Pflicht des Antragstellers ist, ist es sinnwidrig, ihn für die nach der verwaltungsrechtlichen Systematik nicht erzwingbare Herbeiführung des Bedingungserfolges mit einem Ordnungswidrigkeitenverfahren zu bedrohen. Rechtmäßiges Handeln kann nicht als ordnungswidriges Handeln angesehen werden. Es wird daher dringend empfohlen, § 38 Abs. 1 Nr. 3 ThürAFSG-E ersatzlos zu streichen.

Weitere Anmerkungen

Die Gesetzesbegründung geht auf S. 2 davon aus, dass der Agrarstrukturbericht eine wichtige Auslegungshilfe für die Auslegung des ThürAFSG sein werde. Dass ein von der Exekutive erstellter Bericht für die Auslegung eines von der Legislative erstellten formellen Gesetzes herangezogen werden soll, erscheint befremdlich und dürfte verfassungsrechtlich problematisch sein.

II. Stellungnahme zum Änderungsantrag

Gemäß Ziffer 4 des Änderungsantrages vom 27.02.2024 werden im bisherigen § 2 ThürAFSG-E die neuen Absätze 8 und 9 eingefügt. Diese Regelung ist erkennbar an die Sächsischen Gesetzgebungsprozesse angelehnt.

Nach diesseitig vertretener Auffassung ist der Ansatz über eine Flächenkonzentrationsgrenze (Abs. 8) mit Bestandsschutz (Abs. 9) aus rechtlicher Perspektive ein sinnvolles Regelungsvorhaben.

Insbesondere ist zu begrüßen, dass nach § 15 ThürAFSG-E i.d.F. des Änderungsantrages eine Anzeigepflicht im Rahmen eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs einer Beteiligung an einem

landwirtschaftlichen Betrieb nur dann anzuzeigen ist, wenn der Erwerb zu einer übermäßigen Konzentration führt. Im Rahmen des Verweises in § 15 Abs. 1 ThürAFSG-E i.d.F. des Änderungsantrages sollte indes auf die Absätze 8 und 9 abgestellt werden.

Korrelierend sieht § 16 Abs. 3 ThürAFSG-E i.d.F. des Änderungsantrages bei Überschreitung der Flächenkonzentrationsgrenze eine Zurückführungspflicht vor.

Dieses Regelungsmodell sollte indes *alternativ* zu den bisher im Entwurf vorgesehenen Bestimmungen zur Anzeige und Genehmigung von Beteiligungsübertragungen gewählt werden.

III. Fragenkatalog

Zum Fragenkatalog wird lediglich zu ausgewählten Fragen Stellung genommen. Hinsichtlich der weiteren Fragen liegt entweder kein Äußerungsbedürfnis oder keine hinreichende einschlägige Fachkunde vor.

Frage 3

Die Flächenkonzentrationsgrenze wird – rein aus rechtlicher Sicht – im Hinblick auf den rechtsgeschäftlichen Erwerb einer Beteiligung als ein sinnvolleres Mittel zur Verhinderung von Verwerfungen auf dem Bodenmarkt angesehen als das derzeit im Entwurf des ThürAFSG vorgesehene Konstrukt. Die Nichtbeachtung der Flächenkonzentrationsgrenze würde nicht die Nichtigkeit des gesamten Übertragungsvorgangs zur Folge haben, sondern über die Zurückführungspflicht könnte flexibler reagiert werden. Unwillige Gesellschaften und Einzelpersonen können im Wege des Verwaltungszwangs zur Erfüllung der ihnen obliegenden Pflichten gebracht werden. Es droht keine unerkannte Unwirksamkeit der gesellschaftsrechtlichen Übertragung mit nicht sicher prognostizierbarem Zeithorizont und zahlreichen Folgeproblemen. Zudem dürfte dieser Regelungsansatz wesentlich besser mit der Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen sowie dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz in Einklang zu bringen sein. Auch die oben beschriebene drohende Behinderung des Rechtsverkehrs würde auf diese Weise erheblich reduziert werden. Der Ansatz der Flächenkonzentrationsgrenze bei 2.500,00 ha dürfte dazu führen, dass keine übermäßigen bürokratischen Belastungen entstehen.

Frage 4

Die Berechnung der Flächenkonzentrationsgrenze im Änderungsantrag wird grundsätzlich als sinnstiftend erachtet. Sollte sich in der Verwaltungspraxis zeigen, dass die Schwelle zu hoch oder zu niedrig angesetzt worden sein sollte, könnte eine Anpassung (unter Gewährung von

Bestandsschutz) auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Es sollte indes erwogen werden, der Behörde die Möglichkeit zu gewähren, die Flächenkonzentrationsgrenze in begründeten Einzelfällen erhöhen zu können.

Frage 5

Die Festsetzung der Anwendungsfreibetragsgrenze ist stets eine ambivalente Aufgabe. Denn die Normen werden sich jeweils auf ein Grundstück im Rechtssinne beziehen, welches natürliche Verbindungen definitionsgemäß ignoriert. Folglich bedeutet eine Heraufsetzung der Grenze zumindest im Grundsatz eine Erleichterung der Umgehung der Vorschriften durch die Aufteilung einheitlicher wirtschaftlicher Grundstücke in kleinere rechtliche Einheiten.

In Anbetracht der für eine Grundstücksteilung anfallenden Vermessungskosten dürfte nicht davon auszugehen sein, dass eine Anhebung zu massenhaften Aufteilungen führen wird. Dieses Vorgehen ist auch nach der derzeitigen Rechtslage zulässig – wenngleich mit einem kleinteiligeren Maßstab. Die Anhebung der Freigrenze wird dazu führen, dass viele Verträge – insbesondere über inhaltlich vom Gesetzesentwurf nicht betroffene Flächen – nicht mehr an die zuständige Behörde übermittelt werden, wodurch Verwaltungsaufwand und Vollzugsgebühren beim Grundstücksverkauf eingespart werden können. Als Anlage 1 wird eine Übersicht zu den aktuell geltenden Freigrenzen mitübersandt. Hieraus lässt sich gut erkennen, dass Thüringen derzeit eine der niedrigsten Freigrenzen aufweist.

Fragen 7 und 8

Exakte Prognosen diesbezüglich fallen nicht in den Kompetenzbereich der Notarkammer Thüringen. Die Beantwortung dieser Frage wird sich indes wesentlich an der Verwaltungspraxis ausrichten. Denn Banken setzen regelmäßig nicht den vollständigen Verkehrswert als Bewertungsgröße an. Daher dürfte im Grunde nicht zu erwarten sein, dass sich der Beleihungswert der Grundstücke oder die Bonität landwirtschaftlicher Unternehmen ändert. Wenn jedoch in der Verwaltungspraxis ein zu niedriger Maßstab angelegt wird, werden sich zweifellos in beiden Bereichen negative Auswirkungen ergeben.

Frage 11

Unter Verweis auf die obigen Ausführungen wird die Möglichkeit der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts auch ohne erwerbwilligen Landwirt als negativ bewertet, da dieselbe sich verfassungsrechtlichen Bedenken ausgesetzt sehen dürfte.

Frage 12

Soweit die Normierung genehmigungsfreier Rechtsgeschäfte den Regelungen des GrdstVG entspricht, wird dies begrüßt, da hierdurch die Anwendung der in diesem Bereich bisher ergangenen Rechtsprechung sichergestellt wird. Dass gem. § 4 Nr. 5 ThürAFSG-E Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden, wird positiv bewertet, da sich hierdurch einige der bisherigen – eher unnötigen – Anfragen bzgl. Grundstücken im beplanten Innenbereich erübrigen werden.

Frage 19

Nach diesseitig vertretener Auffassung bestehen Zweifel an der verfassungsrechtlichen Vereinbarkeit des ThürAFSG insbesondere im Hinblick auf Art. 14 GG im Kontext der Anteilsübertragungen, der Preisgrenzen und des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ohne erwerbwilligen Landwirt. Diese Fragen sollten im Vorfeld des weiteren Gesetzgebungsprozesses gründlich analysiert werden.

Frage 20

Im Bereich der Anteilsübertragungen ist indes mit einer deutlichen Zunahme des bürokratischen Aufwands zu rechnen; insbesondere, da der derzeitige Entwurfsstand diesbezüglich keine gesonderte Flächenuntergrenze normiert, sodass auch Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften, welche lediglich über marginale Mengen relevanten Grundbesitzes verfügen, der Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht unterfallen.

Frage 21

Aufgrund der oben bereits dargelegten Gründe werden die Anzeige- und Genehmigungspflicht aus diversen Gründen insgesamt nachdringlich abgelehnt. Die Prozentangaben sind nach diesseitig vertretener Auffassung wenig geeignet, das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel zu erreichen, da sich dieselben über Treuhandkonstellationen und Erwerbsvorgänge unter Beteiligung verschiedener Personen allzu leicht umgehen lassen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der Gesetzesentwurf in der aktuellen Fassung mehr Probleme und Rechtsfragen aufwirft, als er – im Vergleich zur aktuell geltenden Rechtslage – einer vorzugswürdigen Lösung zuführt. Es werden tatsächliche Umstände als Anknüpfungspunkte für Erleichterungen gewählt, welche in der Rechtspraxis weder vom Notar noch vom Grundbuchamt geprüft werden können. Insbesondere sind jedoch die gesellschaftsrechtlichen Auswirkungen des derzeitigen Entwurfs zu kritisieren. Diese sind

wenig geeignet, die gewünschten Ziele herbeizuführen und werden ein beachtliches Hemmnis des Rechtsverkehrs darstellen. Daher wird angeregt, die Notwendigkeit des Entwurfs sowie die Methoden der Umsetzung grundsätzlich zu überdenken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer

Freigrenzen im Grundstücksverkehrsrecht

(Stand: 2.9.2022)

Die nachfolgende Übersicht fasst die Ausführungsgesetze der Bundesländer zum Grundstücksverkehrsgesetz (bzw. für Baden-Württemberg das ASVG, für Bayern das BayAgrG und für Niedersachsen das NGrdstLwG) zusammen, geordnet nach Bundesländern.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit. Sollten Ihnen Fehler auffallen, sind wir für einen kurzen Hinweis dankbar (per E-Mail: dnoti@dnoti.de).

Übersicht

Bundesland	allg. Freigrenze	Sonderfälle
Baden-Württemberg	1 ha	Abweichende Mindestgröße von 0,5 ha für Weinbau oder Betriebe mit gartenbaulicher Erzeugung; bei Hofstelle oder Wirtschaftsgebäude immer Genehmigungspflicht; Abweichende Mindestgröße von 0,1 ha für bestimmte Gemarkungen
Bayern	1 ha	Veräußerungen innerhalb von 3 Jahren sind zusammenzurechnen bei Hofstelle immer Genehmigungspflicht Erwirbt eine Gemeinde, ein Gemeindeverband oder ein kommunaler Zweckverband, beträgt die Freigrenze 2 ha.
Berlin	1 ha	
Brandenburg	2 ha	
Bremen	0,25 ha	
Hamburg	1 ha	
Hessen	0,25 ha (unbebaut)	
Mecklenburg-Vorpommern	2 ha	
Niedersachsen	0,5 ha	Veräußerungen innerhalb von 3 Jahren sind zusammenzurechnen.

		Bei der Veräußerung durch eine Kommune oder einen kommunalen Zweckverband sowie bei Veräußerung durch einen anerkannten Naturschutzverband für ein konkretes Naturschutzprojekt beträgt die allg. Freigrenze 1 ha (vgl. § 1 NGrdstLwG)
Nordrhein-Westfalen	1 ha	
Rheinland-Pfalz	0,5 ha	0,1 ha bei Weinbau; bei Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes immer Genehmigungspflicht
Saarland	0,15 ha	
Sachsen	0,5 ha	1,0 ha bei Veräußerung an jeweilige Gemeinde, Verwaltungsverbände oder Landkreis, in deren Gebiet das Grundstück liegt; bei Hofstelle oder einem Grundstück das dem Weinbau, dem Erwerbsgartenbau oder der Teichwirtschaft immer Genehmigungspflicht
Sachsen-Anhalt	2 ha	0,25 ha bei Wirtschaftsgebäude und in Bebauungsplan- oder Flächennutzungsplan für Land- bzw. Forstwirtschaft ausgewiesener Flächen
Schleswig-Holstein	2 ha	
Thüringen	0,25 ha	

Änderungen im Jahre 2022

Niedersachsen:

Inkrafttreten des Niedersächsischen Gesetzes über Grundstücksgeschäfte in der Landwirtschaft (NGrdstLwG) zum 1.9.2022, abrufbar unter: <https://www.stk.niedersachsen.de/startseite/presseinformationen/niedersaechsisches-gesetz-uber-grundstuecksgeschaeft-in-der-landwirtschaft-landesregierung-beschliesst-einbringung-in-den-landtag-208402.html>. Die Änderung der Freigrenze betrifft auch das Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG, vgl. § 3 NGrdstLwG.

Änderungen im Jahre 2021

Keine Änderungen

Änderungen im Jahre 2020

Keine Änderungen