

Zusammenfassung des Gutachtens

„Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum“

Die Einbeziehung des Erwerbs von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften mit Eigentum an Agrarflächen und rechtliche Maßnahmen zur Verhinderung von unerwünschten Konzentrationsprozessen in das Grundstücksverkehrsrecht steht den deutschen Bundesländern offen. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten, erstellt im Auftrag des Bundesverbands der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG), erarbeitet von Prof. Dr. Reimund Schmidt-De Caluwe, Juristische und Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg und Prof. Dr. Matthias Lehmann, Geschäftsführender Direktor des Institutes für Internationales Privatrecht und Rechtsvergleichung an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn. Das Gutachten wird den Agrarministerinnen und Agrarministern von Bund und Ländern übergeben. Es dient der Unterstützung von Ländern, die die Absicht haben, das landwirtschaftliche Bodenrecht zu reformieren und als Input in die laufenden Beratungen eines bodenpolitischen Zielsystems im Rahmen der Bund-Länder Arbeitsgruppe Bodenmarktpolitik.

Die seit 2008 zu verzeichnenden hohen Kaufpreissteigerungen und ein zunehmendes Kaufinteresse von außerlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt werden in der Landwirtschaft und der Agrarpolitik intensiv diskutiert. Auch Tageszeitungen und Magazine ohne agrarischen Fachbezug greifen das Thema immer wieder auf. Es wird vor negativen Folgen für die Agrarstruktur gewarnt und es gibt Forderungen nach Veränderungen des bodenpolitischen Ordnungsrahmens. Dies hat den Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG) 2012 veranlasst, ein erstes Gutachten erstellen zu lassen, in dem die Entwicklungen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt analysiert, Ursachen und Gefahren für die Agrarstrukturentwicklung identifiziert, die Wirkungsweisen und Grenzen des bodenpolitischen Ordnungsrahmens untersucht, sowie Änderungsmöglichkeiten im Grundstücksrecht und tangierenden Rechtsbereichen beleuchtet und schließlich einer grundgesetzlichen und europarechtlichen Bewertung unterzogen wurden.

Die Untersuchung der Wirkungsweisen und Grenzen des geltenden bodenpolitischen Ordnungsrahmens führte seinerzeit zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Vorschriften des Grundstückverkehrs-, Reichssiedlungs- bzw. Agrarstrukturverbesserungsgesetzes Baden-Württemberg grundsätzlich geeignet sind, den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch Nichtlandwirte zum Zweck der Kapitalanlage einzuschränken. Das geltende Grundstückverkehrsrecht ist Grundgesetz- und EU-rechtskonform. Darüber hinaus besteht Spielraum für Weiterentwicklungen.

Die Gutachter wiesen ausdrücklich darauf hin, dass Befreiungstatbestände von der Grundstückverkehrsgenehmigung nicht ausgedehnt bzw. keine Voraussetzungen für deren Zunahme geschaffen werden sollten, weil sonst die Legitimität des Bodenrechts insgesamt in Frage gestellt würde. Dabei wurde insbesondere auf die Veräußerung landwirtschaftlicher Betriebsgesellschaften oder von Anteilen an solchen Gesellschaften in Form des „*share-deals*“ hingewiesen, die durch das Grundstückverkehrsgesetz nicht erfasst werden, was angesichts der strukturellen Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe kaum mehr als zeitgemäß anzusehen ist. Unter Verweis auf Regelungen im landwirtschaftlichen Grundstücksrecht einzelner österreichischer Bundesländer, die Genehmigungstatbestände für die Veräußerung von Anteilen einer Gesellschaft mit nicht nur untergeordnetem landwirtschaftlichem Flächeneigentum beinhalten, wird die Möglichkeit gesehen, dies im deutschen Grundstücksrecht entsprechend zu regeln. Weiterführende, vertiefende Betrachtungen waren nicht Gegenstand des seinerzeitigen Gutachtens.

Sie sind Inhalt des nun vorgelegten und hier in seinen wesentlichen Aussagen vorzustellenden Anschlussgutachtens.

A. Auftrag und Untersuchungsgegenstände

Das Gutachten untersucht die rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften. Ergänzend wird auf Möglichkeiten zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse im Bereich landwirtschaftlicher Eigentums- und Besitzverhältnisse eingegangen.

B. Rechtsvergleichende Umschau

Das Gutachten baut auf einem Rechtsvergleich mit den einschlägigen gesetzlichen Regelungen in den angrenzenden EU-Mitgliedsstaaten Frankreich und den österreichischen Bundesländern sowie in der Schweiz auf.

In **Österreich** liegt die Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr bei den Bundesländern. Jedes der neun österreichischen Bundesländer hat ein eigenes Grundverkehrsgesetz (GVG) erlassen, allerdings mit Differenzierungen. In sechs Ländern unterliegt die Übertragung von Anteilen an eingetragenen Personengesellschaften einem Genehmigungserfordernis, in Tirol auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Die erfassten Anteilserwerbe dürfen nur nach Erteilung einer behördlichen Genehmigung vorgenommen werden. Wann diese erteilt werden kann oder muss, regeln die jeweiligen Grundverkehrsgesetze.

Auch das Recht in der **Schweiz** unterwirft den Anteilserwerb an Gesellschaften, die Eigentümer von Grundstücken sind, Beschränkungen.

Das Grundstückverkehrsrecht in **Frankreich** ist in einer Fülle verschiedener Gesetze und Dekrete niedergelegt. Mit der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts als Interventionsinstrument überwachen die öffentlich kontrollierten SAFER-Gesellschaften den Grundstücksverkehr. Die Notare müssen die SAFER über alle Verkäufe

informieren. Seit der Gesetzesänderung vom 14. Oktober 2014 erstreckt sich das Vorkaufsrecht auch auf die Veräußerung von Anteilen an Gesellschaften.

Voraussetzungen sind eine entgeltliche Anteilsveräußerung, ein auf Bewirtschaftung oder Halten landwirtschaftlicher Flächen ausgerichteter Gesellschaftszweck sowie die Veräußerung aller Anteile. Diese sind dann von der SAFER an einen Landwirt zu verkaufen, der an die Stelle des Ersterwerbers tritt. Die zur Kontrolle des Grundstückverkehrs sonst noch gesetzlich verankerten Gründe zur Ausübung des Vorkaufsrechts gelten hier nicht. Informationspflichtig ist (mangels Notar) der Veräußernde. Erfolgt die Information nicht, bestehen Sanktionsmöglichkeiten. Für Veräußerungen ohne Genehmigung sind Bußgelder, vor allem aber der Wegfall staatlicher Subventionen vorgesehen.

C. Vorschlag zur Reform des deutschen Rechts

Unter Würdigung der rechtsvergleichenden Umschau und der deutschen Gegebenheiten sehen die Gutachter für die Gesetzgeber in Deutschland mehrere Optionen, um eine Kontrolle des Anteilserwerbs an Grundstücksgesellschaften zu erreichen. Für die Bewertung wurden von den Gutachtern als Prüfungsparameter herangezogen: die Verhinderung einer „ungesunden“ Bodenverteilung, die Rechtssicherheit, der Grad der Behinderung des Verkehrs mit Unternehmensbeteiligungen, der Abschluss von Umgehungen und die Senkung der Bürokratiekosten.

- Die Aufnahme eines reinen Umgehungsverbot in das Grundstückverkehrsgesetz scheidet aus Gründen der Rechtssicherheit aus.
- Zu bevorzugen ist ein spezifischer Kontrolltatbestand, dessen Anwendungsbereich sich auf alle Gesellschaftsformen erstreckt, ausgenommen börsennotierte Aktiengesellschaften. Die Kontrolle sollte sich nur auf solche Gesellschaften beziehen, die Grundstücke in einem vom Gesetzgeber zu bestimmenden, landesspezifischen Umfang in ihrem Vermögen halten. Dabei könnte zwischen verschiedenen Bewirtschaftungsarten (Ackerbau, Weinbau, Forstwirtschaft) unterschieden werden.
- Nicht jede Beteiligung sollte erfasst sein. Es empfehlen sich Ausnahmen für geringfügige Beteiligungen.
- Neben dem unmittelbaren Erwerb eines Gesellschaftsanteils sollte auch die Beteiligung als Treuhänder erfasst sein. Ebenfalls zu erfassen wäre der Erwerb von Anteilen an Grundstücksgesellschaften im Wege der Verschmelzung, der Spaltung zur Aufnahme und der Vermögensübertragung.
- Als Kontrollinstrument ist ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt vorzusehen. Dies bedeutet, dass vor dem Anteilserwerb eine behördliche Genehmigung einzuholen ist.
- Die Genehmigung sollte immer dann versagt werden, wenn der Anteilserwerb dem - im Sinne des Grundstücksrechts - nicht erwünschten Erwerber wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft einräumt. Den Schwellenwert festzulegen obliegt dem Gesetzgeber.
- Die Vornahme des Anteilserwerbs ohne Genehmigung sollte anders als im Grundstücksverkehr nicht generell zur Nichtigkeit des Erwerbs führen. Vorzuziehen sind verwaltungsrechtliche Sanktionen, insbesondere das Verhängen eines wirksamen

Bußgelds sowie - in besonderen Fällen - die Anordnung der Rückabwicklung des Erwerbs.

- Die Vorschriften wären in ein Grundstücksverkehrs- bzw. Agrarstrukturgesetz aufzunehmen. Nach Auffassung der Gutachter ist der Sachzusammenhang (Flächenverkauf, Agrarstrukturverbesserung/Gefährdung) ausschlaggebend, unabhängig vom Erwerber. Eine Änderung handelsrechtlicher Bestimmungen auf Bundesebene ist insofern nicht erforderlich.

Die Gutachter unterbreiten konkrete Regelungsvorschläge für die Genehmigung bzw. Versagung des Erwerbs von Anteilen an Gesellschaften sowie auch für die Sanktionierung der Nichtbeachtung der Anzeigepflicht.

D. Verfassungs- und unionsrechtliche Würdigung

Die Gutachter halten die vorgeschlagene Regelung zur Steuerung und Begrenzung des *share-deals* im landwirtschaftlichen Bereich mit dem deutschen **Verfassungsrecht** vereinbar. Sie sehen weder eine Verletzung von Freiheitsrechten noch eine unzulässige Ungleichbehandlung. Im Gegenteil, es wird ausdrücklich festgestellt, dass eine solche Regelung sowohl unter dem grundgesetzlichen Aspekt der Vorsorge (Art. 12 Abs. 1 GG) für einen angemessenen Marktzugang und für eine marktgerechte Chanceneröffnung als auch unter dem Blickwinkel des Gleichheitsgebotes (Art. 3 Abs. 1 GG) in der Tendenz sogar verfassungsrechtlich geboten ist.

Für die Gutachter sind keine tragenden Rechtsfertigungsgründe dafür ersichtlich, *share-deals* und *asset-deals* hinsichtlich einer Genehmigungspflicht ungleich zu behandeln, wenn vergleichbare wirtschaftliche Wirkungen die Folge sind. Der Verzicht auf eine Regelung von *share-deals* führt vielmehr dazu, dass durch die damit offenstehende Umgehungsmöglichkeit das grundstückverkehrsrechtliche Ordnungssystem seine Legitimation verliert.

Für die Gutachter sind mit der vorgeschlagenen Bestimmung zur Genehmigungspflicht von *share-deals* beim Erwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften die Anforderungen an eine unter Beachtung der **gemeinschaftsrechtlichen Grundfreiheiten** verhältnismäßige Reglementierung erfüllt. Sie empfehlen, keine automatische Unwirksamkeit eines Anteilserwerbs bei nicht vorher eingeholter Genehmigung festzusetzen und plädieren für eine strenge, wirtschaftlich schmerzhaft Sanktionierung der Nichtanzeige um eine abschreckende Wirkung zu erreichen.

Die vormals dem Bund in konkurrierender Zuständigkeit zugeordnete **Gesetzgebungskompetenz** zum landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr, zum landwirtschaftlichen Pachtwesen sowie des ländlichen Siedlungswesens ist im August 2006 in den **Zuständigkeitsbereich der Länder** übergegangen. Nach Art. 125a Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz gilt das Grundstücksverkehrsgesetz als Bundesrecht fort, obwohl der Bund keine Regelungskompetenz mehr besitzt. Nach Satz 2 dieses Artikels kann es jedoch durch Landesrecht ersetzt werden.

Eine isolierte Teilregelung zum *share-deal* wird von den Gutachter nicht empfohlen, weil diese eine über das aktuelle Grundstücksverkehrsgesetz, jedenfalls partiell, hinausgehende klarere Zielbestimmung verlangt.

Außerdem steht einem Land, welches die systematische Grundkonzeption des Grundstücksverkehrsgesetzes weitgehend beibehalten möchte, nichts im Wege, das Gesetz insgesamt als Landesrecht zu übernehmen und dann partiell den eigenen Vorstellungen entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

E. Ergänzende Anmerkungen und Folgerungen

I. Regelungen des Landpachtvertragsrechts

Nach dem Landpachtverkehrsgesetz unterliegen Landpachtverträge einer Anzeigepflicht und u.U. einem behördlichen Beanstandungsverfahren. Liegt ein Beanstandungsgrund vor, kann durch Bescheid den Vertragspartnern aufgegeben werden, den Landpachtvertrag aufzuheben oder zu ändern. Wird der Aufforderung nicht nachgekommen, gilt der Landpachtvertrag mit Ablauf der gesetzten Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher ein Vertragsteil einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellt. In solchem Fall kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Pachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Pachtvertrag aufheben bzw. ggf. den Pachtzins anpassen.

Das Landpachtverkehrsgesetz erfasst die Übertragung von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften die Pachtland bewirtschaften ebenso wenig, wie das Grundstückverkehrsgesetz den Anteilserwerb reglementiert. Vor dem Hintergrund des mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft verbundenen sukzessiven Wachstums der durchschnittlichen Flächenausstattung der Betriebe wird der Flächenzuwachs in vielen Fällen jedoch durch Zupacht realisiert. Die Anpachtung von Flächen ist nicht selten die strategische Vorstufe eines späteren Erwerbs. Deshalb sollte nach Auffassung der Gutachter auch der Pachtflächenanteil eines landwirtschaftlichen Unternehmens als Maßstab für die Vereinbarkeit eines *share-deals* mit den Zielen der agrarstrukturellen Entwicklung einbezogen werden.

Eine vernünftige Erfassung des *share-deals* müsste aber notwendig sowohl mit Blick auf Regelungsaspekte des Grundstückverkehrsrechts als auch auf diejenigen des Landpachtverkehrsrechts entwickelt werden. Schon aus diesem Querschnittscharakter folgt, dass eine zukünftige landesrechtliche Regelung eines Agrarstrukturgesetzes (nach dem Vorbild des baden-württembergischen ASVG) **eine zusammenfassende Normierung der für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt relevanten Regelungen anstreben** sollte, die auch die Vorschriften über **die Landpacht** (sowie die Vorschriften über Siedlungsunternehmen) **integriert**.

II. Notwendigkeit einer Regelung zur Eindämmung einer Konzentration landwirtschaftlicher Flächen durch Grundstückserwerb und Grundstückspacht

Auch dieser Punkt ist nach Auffassung der Gutachter auf die Agenda zu setzen, falls eine beschränkende Regelung zum *share-deal* in der hier vorgeschlagenen oder in einer ähnlichen Form eingeführt werden soll. Denn jedenfalls dann, wenn das Maß der Konzentration landwirtschaftlicher Flächen dabei eine maßgebliche Rolle spielen soll, kann dieser Aspekt nicht allein für die Anteilsübernahme als bedeutsam angesehen werden. Allein schon unter dem Gesichtspunkt der rechtlichen Gleichbehandlung nach dem Grundgesetz, aber auch aus dem Verbot jeglicher, auch nur mittelbarer Diskriminierung nach dem Unionsrecht muss dann konsequent die Reglementierung des Grundstückserwerbs ebenso wie des Besitzerwerbs durch Landpachtvertrag eine wertungsmäßig vergleichbare, die Konzentration verhindernde, Genehmigungs- bzw. Beanstandungsregelung aufweisen. Insofern wäre das Landpachtverkehrsrecht in diesem Punkt ebenso zu effektivieren wie das Grundstücksverkehrsrecht (im engeren Sinne) um eine entsprechende Bestimmung ergänzt werden müsste.

Damit wäre aus Sicht der Gutachter als weiterer Schritt verbunden, **den landwirtschaftlichen Bodenmarkt durch ein gemäßigtes Regulierungsrecht zu gestalten**. Dazu müssten auch für den innerlandwirtschaftlichen Verkehr bestimmte **Zielorientierungen vorgegeben** werden. Zieht man einen Vergleich mit bereits beste-

henden Gebieten des Regulierungsrechts, etwa dem Telekommunikationsrecht, dem Recht des Schienenverkehrs, dem Recht der Energieversorgung etc., so erscheint ein solcher Schritt den Gutachtern zufolge nur konsequent. Es geht in allen Fällen um die Gestaltung besonderer Märkte. Ihre Besonderheit liegt darin, dass entweder Produktionsmittel oder Produktionswege notwendig limitiert sind und deshalb von einer Selbstregulierung nach Marktgesetzen ebenso notwendig an Grenzen stößt. **Im Agrarbereich** ist die Ressource Boden der limitierte Faktor. Auch hier **wird**, wie sich im Strukturwandel der letzten Jahre abzeichnet, **ein wettbewerblich organisierter und funktionierender Markt nur innerhalb eines vorgegebenen staatlich gesetzten Rahmens bestehen können.**

Soweit von einer Konzentration der Verfügungsgewalt über landwirtschaftlichen Flächen schädliche Auswirkungen auf die zu fördernde Agrarstruktur ausgehen kann, gelten insofern grundsätzlich die gleichen Legitimationsgründe wie sie bereits zuvor im Zuge der Prüfung der *share-deal*-Reglementierung untersucht wurden.

Der Sache nach müssten wohl landes- oder regionenspezifisch und auf den jeweiligen landwirtschaftlichen Produktionszweig bezogene gesetzliche Obergrenzen festgelegt werden, bei deren Überschreiten agrarstrukturell schädliche Wirkungen angenommen werden können. Ohne eine solche gesetzliche Grenzregelung bliebe eine entsprechende Bestimmung, wie anhand des Landpachtverkehrsrechts gezeigt werden konnte, ohne Wirkung. Ob zusätzlich weitere Voraussetzungen an eine Genehmigungsversagung bzw. Beanstandung gesetzt werden (z.B. Bedarf aufstockungsbedürftiger Landwirte) oder Ausnahmen zugelassen werden sollen und wie der Tatbestand einer agrarstrukturell schädlichen Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen in **die Systematik des Ordnungsgefüges des Bodenrechts** eingefügt werden soll, **wäre im Rahmen einer Gesamtkonzeption eines „Agrarstrukturgesetzes“ näher zu entscheiden.**

F. Zusammenfassung

Für eine zusammenfassende Betrachtung verweisen die Gutachter zunächst auf die wesentlichen Ergebnisse des ersten Gutachtens von 2012, die berücksichtigt werden sollten, wenn es um eine Gesamtregelung des landwirtschaftlichen Bodenmarktrechtes geht. Dabei wurde für eine Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr als sinnvolle Folge von Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erstens, die „Verbesserung des Vollzuges“ des Grundstücksverkehrsrechts,
- zweitens, die Umsetzung untergesetzlicher Maßnahmen im Rahmen landesrechtlicher Verordnungen bzw. Regelungen und
- drittens, die Veränderung von Gesetzen.

I. Ergebnisse des Gutachtens „Landwirtschaftlicher Bodenmarkt, Perspektiven und Grenzen der Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim Grundstücksverkehr“, 2012

1. Der aktuell bestehende bodenpolitische Ordnungsrahmen, also die Vorschriften des Grundstücksverkehrs-, Reichssiedlungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetzes (Baden-Württemberg) sind grundsätzlich geeignet, den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch Nichtlandwirte zum Zweck der Kapitalanlage einzuschränken, soweit es um den direkten rechtsgeschäftlichen Erwerb der Flächen geht.

2. Anwendungsprobleme ergeben sich bei dem Versagungsgrund des „groben Missverhältnisses von Kaufpreis und Grundstückswert“, auch ist eine gewisse „Aufweichung“ der Rechtsprechung bezüglich des Flächenerwerbs durch ortsfremde Landwirte, Gesellschafter landwirtschaftlicher Unternehmen und Besitzgesellschaften zu konstatieren.
3. Dem geltenden Grundstückverkehrsrecht ist sowohl mit dem deutschen Verfassungsrecht als auch mit dem europäischen Gemeinschaftsrecht vereinbar.
4. Der verfassungsrechtliche und der unionsrechtliche Rahmen bieten zudem noch einen deutlichen Spielraum für Weiterentwicklungen, also insbesondere für striktere Regelungen, sofern dies politisch gewollt wird.
5. Dies betrifft etwa eine verschärfte Preismissbrauchsregelung bei besonderen agrarstrukturellen Gefahren; es lässt sich zudem etwa an ein erweitertes Vorkaufsrecht der Siedlungsgesellschaften denken.
6. Demgegenüber muss darauf geachtet werden, dass alle Tatbestände, die wirtschaftlich gesehen zu wertungsmäßig vergleichbaren Ergebnissen führen wie Grundstücksübertragungen, aber von der Grundstückverkehrsgenehmigung nicht erfasst werden, Legitimität des Bodenrechts insgesamt in Frage stellen. Dies gilt insbesondere für die Veräußerung landwirtschaftlicher Betriebsgesellschaften oder von Anteilen an solchen landwirtschaftlichen Gesellschaften in Form des share-deals.

II. Die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung

7. Der Anteilserwerb an landwirtschaftlichen Gesellschaften kann als genehmigungsbedürftiger Tatbestand im Zuge einer Reform des Bodenrechts geregelt werden. Die Gutachter empfehlen die Regelung, nicht zuletzt um das Unterlaufen der Ziele des Grundstückverkehrsrechts zu unterbinden.
8. Aus Gründen der Rechtssicherheit bedarf es dazu eines spezifisch ausgestalteten Tatbestandes, der für grundsätzlich sämtliche Gesellschaftsformen gelten und in einem „Agrarstrukturgesetz“ geregelt werden sollte.
9. Begrenzt werden sollte der Kontrolltatbestand allerdings auf Gesellschaften, die Grundstücke einer bestimmten Größe in ihrem Vermögen halten. Der genaue Schwellenwert sollte durch jedes Bundesland entsprechend den regionalen Gegebenheiten der Agrarstruktur festgelegt werden und zwischen den verschiedenen Bewirtschaftungszweigen unterscheiden.
10. Geringfügige Beteiligungen sollten in der Regel nicht erfasst werden. Der Fokus sollte auf diejenigen Anteilserwerbe gelegt werden, die auf eine wesentliche Einflussnahme auf das landwirtschaftliche Unternehmen erlauben.
11. Neben dem unmittelbaren Erwerb eines Gesellschaftsanteils sollte auch die Beteiligung als Treuhänder, der Erwerb von Anteilen im Wege der Verschmelzung, der Spaltung zur Aufnahme und der Vermögensübertragung erfasst werden.
12. Als Kontrollinstrument ist ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt mittels behördlicher Genehmigung vorzusehen.
13. Allerdings sollte eine Anteilserwerbs ohne Genehmigung nicht generell zur Nichtigkeit des Erwerbs führen. Vorzuziehen sind verwaltungsrechtlichen Sanktionen,

insbesondere die Verhängung eines Bußgelds sowie die Anordnung der Rückabwicklung des Erwerbs.

14. Der auf den vorstehenden Grundsätzen entwickelte Vorschlag einer Regelung zum *share-deal* lässt sich verfassungs- und unionsrechtlich rechtfertigen.
15. Für eine solche Regelung liegt die Gesetzgebungskompetenz nach den Grundsätzen der Kompetenz kraft Sachzusammenhangs bei den Bundesländern.
16. Ergänzend ist für eine landesgesetzliche Reform des Agrarstrukturrechts (Siedlungsrechts i.V. dem Grundstückverkehrsrecht) auf folgendes hinzuweisen: Zum Erhalt der Handlungsfähigkeit bzw. Körperschaftsteuerbefreiung der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen sind die einschlägigen Bestimmungen des § 5 Abs. 1 Nr. 12 Körperschaftsteuergesetz zu beachten. Hierzu kann beispielhaft auf das ASVG Baden-Württemberg verwiesen werden.
17. Die Regelung greift zwar in die Grundrechte der Berufsausübungsfreiheit und der Eigentumsfreiheit ein, der Eingriff ist jedoch durch die mit der Gestaltung der Agrarstruktur verbundenen Gemeinwohlziele zu rechtfertigen.
18. Die Gemeinwohlziele müssen hinreichend konkret als gesetzliche Ziele formuliert werden.
19. Unter den gleichen Voraussetzungen zeigen sich auch die mit der Regelung verbundenen Eingriffe in die Kapitalverkehrs- und die Niederlassungsfreiheit des Gemeinschaftsrechts rechtfertigungsfähig.
20. Die vorgeschlagene Regelung zur Einschränkung des share-deals, die insbesondere auf eine für die Agrarstruktur schädliche Wirkung der Konzentration landwirtschaftlicher Flächen abstellt, wird jedoch nur haltbar sein, wenn auch das Grundstücksverkehrs- und das Landpachtverkehrsrecht entsprechend mit einer konzentrationsverhindernden Reglement weiterentwickelt werden.

Berlin, 30.01.2015

Karl-Heinz Goetz; Dr. Willy Boß / BLG

Inhaltsverzeichnis / Gliederung des Gutachtens

A. Einleitung

- I. Gutachtenauftrag und Untersuchungsgegenstände
- II. Tatsächlicher Hintergrund
- III. Rechtlicher Hintergrund
 - 1. Reichweite des GrdstVG
 - 2. Asset und share deals
 - 3. Zunehmende Bedeutung der share deals

B. Rechtsvergleichende Umschau

- I. Österreichisches Recht
 - 1. Genehmigungsbedürftigkeit von Umgehungsgeschäften
 - 2. Genehmigungsbedürftigkeit des Erwerbes von Gesellschaftsanteilen
 - 3. Nicht erfasste Gesellschaften
 - 4. Pachtrecht
 - 5. Genehmigungsvoraussetzungen
- II. Schweizerisches Recht
 - 1. Bewilligungsgesetz
 - 2. Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
 - 3. Pachtrecht
- III. Französisches Recht
 - 1. Gesetzliches Vorkaufsrecht
 - 2. Genehmigungsvorbehalt

C. Vorschlag zur Reform des deutschen Rechts

- I. Optionen für eine künftige Regelung
- II. Parameter der Bewertung
 - 1. Verhinderung einer „ungesunden“ Bodenverteilung
 - 2. Rechtssicherheit
 - 3. Keine Behinderung des Verkehrs mit Unternehmensbeteiligungen
 - 4. Ausschluss von Umgehungen
 - 5. Senkung der Bürokratiekosten
- III. Verbot von Umgehungsgeschäften
- IV. Spezielle Regelung und ihr Anwendungsbereich
 - 1. Erfasste Grundstücksarten
 - 2. Erfasste Gesellschaftsformen
 - 3. Beziehung Gesellschaft-Grundstück
 - 4. Erfasste Beteiligungen
 - 5. Erfasste Erwerbsformen
- V. Kontrollinstrumentarium
 - 1. Präventiver Genehmigungsvorbehalt
 - 2. Nachträgliche Anordnung
 - 3. Stellungnahme
- VI. Voraussetzungen der Erteilung und der Verweigerung der Genehmigung
 - 1. Allgemeine Genehmigungsvoraussetzungen
 - 2. Genehmigungserteilung bei fehlendem beherrschenden Einfluss

3. Beschränkung des Erwerbs auf Land- und Forstwirte?
4. Genehmigungsfähigkeit des Erwerbs durch Gesellschaften

VII. Folgen des nicht genehmigten Anteilerwerbs

1. Zivilrechtliche Unwirksamkeit des Anteilerwerbs
2. Verwaltungsrechtliche Sanktionen
3. Stellungnahme

VIII. Gesetzliche Verortung

1. Regelung in gesellschaftsrechtlichen Gesetzen
2. Regelung im Grundstücksverkehrsrecht

IX. Zwischenfazit

X. Regelungsvorschlag

D. Verfassungs- und Unionsrechtliche Würdigung

I. Gesetzgebungskompetenz

1. Problemdarstellung
2. Kompetenz zu unselbständiger Teilregelung
3. Kompetenz kraft Sachzusammenhang
4. Notlösung: bundesrechtliche Öffnungsklausel
5. Art der Regelung – Voll- oder Teilregelung?

II. Vereinbarkeit mit Grundrechten des Grundgesetzes

1. Die Berufsausübungsfreiheit nach Art. 12 Abs. 1 GG
2. Die Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 GG
3. Der Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG
4. Zwischenfazit

III. Vereinbarkeit mit Grundfreiheiten des europäischen Gemeinschaftsrechts

1. Einschlägige Maßstäbe des Unionsrechts
2. Anwendungsbereich der Grundfreiheiten
3. Freiheit des Kapitalverkehrs (Art. 63 Abs. 1 AEUV)
4. Niederlassungsfreiheit (Art. 49 AEUV)
5. Rechtfertigung des Eingriffs in die Kapitalverkehrsfreiheit
6. Zwischenfazit

E. Ergänzende Anmerkungen und Folgerungen

I. Regelungen des Landpachtvertragsrechts

II. Notwendigkeit einer Regelung zur Eindämmung einer Konzentration
Landwirtschaftlicher Flächen durch Grundstückserwerb und Grundstückspacht

F. Zusammenfassung

I. Ergebnisse des Gutachtens „Landwirtschaftlicher Bodenmarkt, Perspektiven und Grenzen der Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim Grundstücksverkehr“, 2012

II. Die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung

Literaturverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis