



Doch Erwerbsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Flächen für Windenergieanlagenprojekte trotz Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)

M A S L A T O N

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Leipzig · München · Köln
Holbeinstraße 24, 04229 Leipzig

Prof. Dr. Martin Maslaton, Recht der Erneuerbaren Energien
TU Chemnitz / TU Bergakademie Freiberg
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

1. Anwendungsbereich des GrdstVG
2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG
3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

1. Anwendungsbereich des GrdstVG
2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG
3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

Prof. Dr. Martin Maslaton



Prof. Dr. Martin Maslaton ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht sowie geschäftsführender Gesellschafter der MASLATON Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH, die sich schwerpunktmäßig mit sämtlichen Fragen des Rechts der Erneuerbaren Energien befasst.

Als Hochschullehrer unterrichtet er das Recht der Erneuerbaren Energien und das Umweltrecht an der TU Chemnitz / TU Bergakademie Freiberg, publiziert und referiert national und international zu diesen Themen, mit denen er sich seit 1987 im Rahmen seiner Tätigkeit als Referent im Deutschen Bundestag beschäftigt. Er ist als Funktionsträger in einer Reihe von Branchenverbänden engagiert.



Ausgangssituation / häufige Problemlage:

1. Anwendungsbereich des GrdstVG
 - WEA-Projektierer erwirbt Landwirtschaftsfläche
 - zur Errichtung von WEA oder UW
 - zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen o.ä.
2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG
 - Grundstückskaufvertrag unterliegt der Genehmigungspflicht nach dem GrdstVG, Genehmigung wird versagt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und/oder 3 GrdstVG

Was tun?

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

Wie lassen sich in dieser Situation Verzögerungen der Projektrealisierung verhindern?

Wie kann man eine solche Situation vorab vermeiden?

Welche flankierenden Sicherungsmaßnahmen sind erforderlich?

→ Zur Beantwortung dieser Fragen ist die Kenntnis der Gesetzeslage, der Verfahrensregelungen sowie der einschlägigen Rechtsprechung erforderlich.



1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

I. Anwendungsbereich des GrdstVG



1. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, § 1 GrdstVG

§ 1 GrdstVG:

- (1) Die Vorschriften dieses Abschnitts (*Abschnitt I, Rechtsgeschäftliche Veräußerung*) gelten für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie für Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann.
- (2) Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche und tierische Erzeugnisse zu gewinnen, insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbssobstbau und der Weinbau sowie die Fischerei in Binnengewässern.
- (3) Grundstück im Sinne dieses Gesetzes ist auch ein Teil eines Grundstücks.

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



1. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, § 1 GrdstVG

Landwirtschaftliches Grundstück liegt vor, wenn

- es sich nach seiner natürlichen Beschaffenheit und Lage dazu eignet, landwirtschaftlichen Zwecken im Sinne von § 1 Abs. 2 GrdstVG zu dienen,
- wobei es nicht maßgeblich darauf ankommt, ob es aktuell tatsächlich landwirtschaftlich genutzt wird (!).

Eigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück endet (erst) bei endgültiger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Beginn einer anderen, auf Dauer angelegten Nutzungsart.

Forstwirtschaftliches Grundstück liegt vor bei Waldgrundstücken im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG („jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche sowie auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze und Holzlagerplätze“)

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



2. Die genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfte

§ 2 GrdstVG:

- (1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung. (...) Die Genehmigung kann auch vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden.
- (2) Der Veräußerung eines Grundstücks stehen gleich:
 1. die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,
 2. (...)
 3. die Bestellung des Nießbrauchs an einem Grundstück.
- (3) Die Länder können
 1. die Vorschriften dieses Abschnitts auf die Veräußerung von grundstücksgleichen Rechten (...) für anwendbar erklären,
 2. bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedarf, (...)

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



2. Die genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfte

U.a. das Land Mecklenburg-Vorpommern hat von der Regelungsbefugnis in § 2 Abs. 3 GrdstVG Gebrauch gemacht:

Gem. § 1 Ausführungsgesetz des Landes M-V zum GrdstVG vom 23.04.1998 (AG M-V GrdstVG) bedarf die Veräußerung eines Grundstücks, dessen Größe weniger als 2 Hektar beträgt, keiner Genehmigung nach dem GrdstVG.

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



3. Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte

§ 4 GrdstVG:

Die Genehmigung ist nicht notwendig, wenn

1. der Bund oder ein Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist,
2. (...)
3. die Veräußerung (...) der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens (...) dient,
4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstücke im Sinne des § 1 (*also als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke*) ausgewiesen sind,
5. (...)

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

II. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG



1. Zuständige Genehmigungsbehörde nach dem GrdstVG

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

- Zuständigkeit richtet sich nach dem Landesrecht (z.B. M-V: die Ämter für Landwirtschaft, § 2 der Bodenrechts-Durchführungsverordnung vom 28.11.1994)

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

- örtlich zuständig ist die Genehmigungsbehörde, in deren Bezirk die Hofstelle des Betriebes liegt, zu dem das Grundstück gehört; ist keine Hofstelle vorhanden, so ist die Genehmigungsbehörde zuständig, in deren Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen, § 18 Abs. 1 GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



2. Antragsbefugnis

Zur Stellung des GrdstVG-Genehmigungsantrages sind berechtigt:

- die Vertragsparteien
- bei notarieller Beurkundung des Vertrages gilt auch der Notar als zur Beantragung der Genehmigung ermächtigt, § 3 Abs. 2 GrdstVG

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



3. Frist zur Entscheidung über den Antrag

ein Monat nach Eingang des Antrages und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft, § 6 Abs. 1 S. 1 GrdstVG

Frist verlängert sich auf **zwei Monate**, wenn die Prüfung des Antrages innerhalb der Monatsfrist nicht abgeschlossen werden kann **und** dem Veräußerer ein Zwischenbescheid vor Ablauf der Monatsfrist zugestellt wird, § 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG.

Frist verlängert sich auf **drei Monate**, wenn die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen hat **und** dem Veräußerer einen Zwischenbescheid vor Ablauf der Monatsfrist zugestellt hat, § 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG

Bei Nichtzustellung eines Genehmigungs-Versagungsbescheides innerhalb der o.g. Fristen gilt die Genehmigung als erteilt, § 6 Abs. 2 GrdstVG.



4. Erster Prüfschritt: Liegt ein Genehmigungszwang vor?

§ 8 GrdstVG:

Die Genehmigung **ist zu erteilen**, wenn

1. eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbandes liegt und durch einen Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB nachgewiesen ist, dass das Grundstück für andere als die in § 1 (*also land- und forstwirtschaftliche Nutzung*) bezeichneten Zwecke vorgesehen ist,
2. (...)

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



5. Zweiter Prüfschritt: Liegt ein Versagungsgrund vor?

§ 9 Abs. 1 GrdstVG:

Die Genehmigung darf **nur** versagt oder durch Auflagen (§ 10) oder Bedingungen (§ 11) eingeschränkt werden, wenn **Tatsachen** vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

1. die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

BVerfG seit 1967: wenn kein Versagungsgrund vorliegt, besteht Anspruch auf Erteilung der Genehmigung; wenn ein Versagungsgrund vorliegt, besteht Anspruch auf Erteilung der Genehmigung unter Auflagen oder Bedingungen, wenn dadurch der Versagungsgrund ausgeräumt werden kann

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



5a. Versagungsgrund „ungesunde Verteilung des Grund und Bodens“, § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG

- dient der Verhinderung von Veräußerungen land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke, die zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur führen
- liegt insbesondere dann vor, wenn ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert wird, obwohl ein leistungsfähiger Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt, er zum Erwerb bereit und in der Lage ist, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (BGH Beschluss vom 26.04.2002, BLw 2/02); bei überhöhtem Kaufpreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) muss er lediglich Erwerbsinteresse zum Verkehrswert bekunden

§ 9 Abs. 5 GrdstVG: wenn die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach RSiedlG vorliegen und dieses nicht ausgeübt wird, darf die Genehmigung grds. nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG verweigert werden

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



5b. Versagungsgrund „unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken“, § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG

hierdurch soll verhindert werden, dass durch Veräußerung Grundflächen entstehen, bei denen die maschinelle Bewirtschaftung nicht oder nicht mehr wirtschaftlich möglich ist

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



5c. Versagungsgrund „grobes Missverhältnis zwischen Gegenwert und Wert des Grundstücks“, § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG

- hierdurch sollen spekulative Geschäfte mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken verhindert werden, die dazu führen, dass Landwirte mit so hohen Anschaffungskosten belastet werden, dass der Bestand und die Wirtschaftlichkeit ihrer Betriebe potentiell bedroht erscheinen
- „grobes Missverhältnis“ liegt vor, wenn der vereinbarte Kaufpreis den landwirtschaftlichen Verkehrswert um mehr als 50% übersteigt (BGH, Beschluss vom 27.04.2001, BLw 14/00)

§ 9 Abs. 4 GrdstVG: Wird das Grundstück für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke veräußert, so darf die Genehmigung aus Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht versagt werden. Problem: Die Nutzung des Grundstücks für die „anderen Zwecke“ muss möglich sein, sie darf zumindest nicht ausgeschlossen sein (keine einheitliche Rechtsprechung hierzu).

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



6. Dritter Prüfschritt: Versagungsgrund ausräumbar durch Auflagen (§ 10 GrdstVG) oder Bedingungen (§ 11 GrdstVG)?

Beispiele für Auflagen (§ 10 GrdstVG):

- Verpachtung des Grundstücks an Landwirt
- Veräußerung des erworbenen Grundstücks zu angemessenen Bedingungen an Landwirt

Beispiele für Bedingungen (§ 11 GrdstVG):

- Änderung von Vertragsbestimmungen
- Verpachtung an einen Landwirt

Merke: Auflagen sind isoliert anfechtbar, Bedingungen nur gemeinsam mit der Genehmigung.

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



7. Berücksichtigung volkswirtschaftlicher Belange

§ 9 Abs. 6 GrdstVG:

Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, (...).

BGH, Beschluss vom 15.11.2011, BLw 12/10:

- Gegenstand der Entscheidung: Erwerb eines Grundstücks zum Nachweis der Abstandsfläche für eine WEA
- Vorkaufsrecht nach RSiedlG war zugunsten eines aufstockungsbedürftigen Iw. Betriebs ausgeübt worden, Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG lag also (eigentlich) vor
- BGH prüfte inzident und bejahte die Genehmigungsfähigkeit der WEA
- BGH: Genehmigung nach GrdstVG ist zu erteilen, hier allerdings mit Veräußerungsaufgabe nach dinglicher Sicherung der Abstandsfläche (Frist: 3 Jahre)
- Begründung: WEA-Errichter sind wie Landwirte auf den Außenbereich angewiesen; Sicherung und Ausbau einer die Umwelt schonenden Energieversorgung gehören zu den zu berücksichtigenden allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



8. Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens

➤ entsteht, wenn ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück i.S.v. § 1 GrdstVG in Größe von 2 Hektar aufwärts durch Kaufvertrag veräußert wird **und** die Veräußerung einer Genehmigung nach dem GrdstVG bedarf **und** die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nach Auffassung der GrdstVG-Genehmigungsbehörde zu versagen wäre, § 4 Abs. 1 Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG)

➤ in dem Fall hat die GrdstVG-Genehmigungsbehörde den Vertrag an die Siedlungsbehörde vorzulegen, zur Herbeiführung der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das zuständige gemeinnützige Siedlungsunternehmen, § 4 RSiedlG

➤ Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts: § 6 Abs. 1 GrdstVG (siehe Folie 12)

Wird das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, sind die Interessen des Siedlungsunternehmens und des WEA-Projektierers gegeneinander abzuwägen, § 9 Abs. 6 GrdstVG, siehe Folie 20. Ggfs. Erteilung der Genehmigung unter Auflagen / Bedingungen.

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

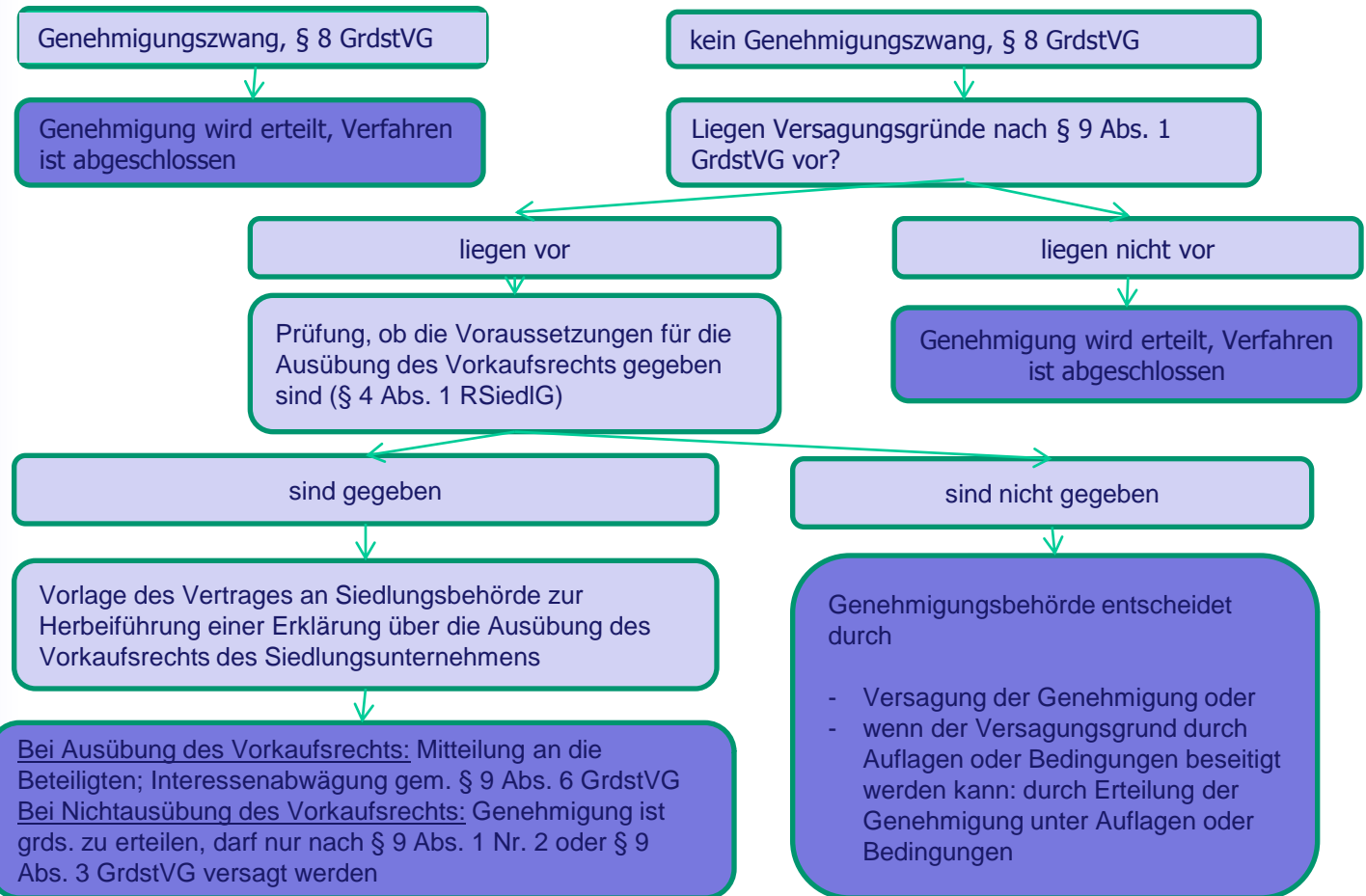
3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

9. Entscheidungsmöglichkeiten der GrdstVG-Genehmigungsbehörde

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG





1. Anwendungsbereich des GrdstVG
2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG
3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

III. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG



1. Antrag auf gerichtliche Entscheidung

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

- Antrag zulässig, wenn eine Genehmigung versagt oder unter Auflagen oder Bedingungen erteilt wurde, § 22 Abs. 1 GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

- Antragsbefugnis: jeder Beteiligte, siehe § 22 GrdstVG i.V.m. § 9 LwVG und § 7 FamFG (die Parteien des Grundstückskaufvertrages, die Genehmigungsbehörde, ggfs. die Siedlungsbehörde und das Siedlungsunternehmen nach dem RSiedlG)

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

- zuständig: das Landwirtschaftsgericht, in dessen Bezirk die Hofstelle liegt; ist eine Hofstelle nicht vorhanden, ist das Landwirtschaftsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen, § 10 S.1 LwVG
- Antragsfrist: 2 Wochen nach Zustellung der betreffenden Entscheidung der Genehmigungsbehörde



2. Verfahren und Inhalt der gerichtlichen Entscheidung

1. Anwendungsbereich des GrdstVG

2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG

3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG

- Verfahrensrecht: richtet sich nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVG) i.V.m. mit dem Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG), aufgrund der Verweisung in § 9 LwVG
- auf Antrag eines Beteiligten ist mündlich zu verhandeln, § 15 LwVG
- Beweisaufnahme ist möglich und zulässig
- das Gericht trifft die Entscheidung, „die auch die Genehmigungsbehörde treffen kann“, § 22 Abs. 3 GrdstVG (also Erteilung der Genehmigung, ggfs. unter Auflagen oder Bedingungen, Versagung); Rechtsmittel hiergegen: Beschwerde, § 9 LwVG i.V.m. § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG (Frist: 2 Wochen nach Bekanntgabe)
- Kostenentscheidung: „nach billigem Ermessen“, § 44 Abs. 1 LwVG



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

M A S L A T O N

Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Leipzig · München · Köln
Holbeinstraße 24, 04229 Leipzig

Prof. Dr. Martin Maslaton, Recht der Erneuerbaren Energien
TU Chemnitz / TU Bergakademie Freiberg
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

1. Anwendungsbereich des GrdstVG
2. Das Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG
3. Gerichtliches Verfahren, § 22 GrdstVG