



Rechtsanwalt John Booth  
Vorsitzender des Ausschusses für landwirtschaftliches  
Bodenrecht und Enteignungsrecht  
Werderstraße 125, 19055 Schwerin  
Tel.: 0385/555800 – Fax: 0385/5558029

# DGAR

Deutsche Gesellschaft  
für Agrarrecht – Ver-  
einigung für Agrar-  
und Umweltrecht e.V.

Rechtsanwalt John Booth, Werderstraße 125, 19055 Schwerin

Tel.-Nr.: 02 28/7 03 11 40  
Fax-Nr.: 02 28/7 03 84 98

E-Mail: [dgar@lwk.nrw.de](mailto:dgar@lwk.nrw.de)  
Internet: [www.dgar.de](http://www.dgar.de)

Geschäftsstelle

Siebengebirgsstr. 200  
53229 Bonn  
Postfach 300864  
53188 Bonn

Schwerin, den 26.10.2011

## **Protokoll des Forums landwirtschaftliches Boden- und Enteignungsrecht vom 05.10.2011 in Goslar**

Während des Forums wurden die sich aus der als Anlage zu diesem Protokoll genommenen Power-Point Präsentation ergebenden Problemkreise des „Gesetzes über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze – NABEG“, der Rechte und Pflichten von Pächtern landwirtschaftlicher Nutzflächen im Hinblick auf Zuckerrübenlieferrechte, aktuelle Problemkreise des Grundstücksverkehrsgesetzes und des Reichssiedlungsgesetzes sowie aktuelle Probleme und Entwicklungen aus der Flächenprivatisierung in den neuen Bundesländern dargestellt, erörtert und diskutiert.

Die Beteiligten kamen überein, die Regelungen des NABEG zur vorläufigen Besitzeinweisung, dem vorläufigen Entschädigungsverfahren und der Frage der Entschädigungshöhe zum Gegenstand vertiefender Erörterungen zu machen. Dies soll auf der nächsten Ausschuss-Sitzung, die während der nächsten Frühjahrstagung stattfinden soll, geschehen.

John Booth  
Vorsitzender des Ausschusses für  
landwirtschaftliches Boden- und Enteignungsrecht



# Forum landwirtschaftliches Boden- und Enteignungsrecht

1. **„Gesetz über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze – NABEG“**
2. **Urteil OLG Naumburg vom 10.03.2011, 2 U 100/10**
3. **Aktuelle Problemkreise des GrdstVG/RSG**
4. **Aktuelles aus der Flächenprivatisierung**

# 1. „Gesetz über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze – NABEG“

- Ziel: Beschleunigung des Ausbaus des Übertragungsnetzes mit überregionaler oder europäischer Bedeutung im Sinne von 12 e Abs. 2 EWG (§ 1 NABEG)
- Anwendungsbereich (§ 2 NABEG)
- Höchstspannungsleitung von Bedeutung gem. § 1, die als solche gekennzeichnet sind
- Neubau von Hochspannungsleitung von mind. 110 Kilovolt
- Bundesfachplanung (§§ 4 – 17 NABEG)
- Planfeststellung (§§ 18 – 28 NABEG)
- Gemeinsame Vorschriften (§§ 29 – 30 NABEG)
- Behörden und Gremien (§§ 31 – 32 NABEG)
- Sanktionsvorschriften und Übergangsvorschriften (§§ 33 – 35 NABEG)

## Problematische Regelungen

- § 16 Veränderungssperre nach Abschluss der Bundesfachplanung
- §§ 9, 22 Beteiligungsverfahren ohne betroffene Grundeigentümer
- § 27 vorzeitige Besitzeinweisung und Enteignungsverfahren,  
§ 45 Energiewirtschaftsgesetz:  
„Der nach dem Stand des Verfahrens zu erwartende Planfeststellungsbeschluss ist dem Enteignungsverfahren zu Grunde zu legen.“
- Entschädigungshöhe
- § 5 Stromnetzentgeltverordnung

## **2. Urteil OLG Naumburg vom 10.03.2011, 2 U 100/10 und OLG Dresden vom 19.03.2010, U XV 1164/09**

Anders als in der „Vorgängerentscheidung“ (2 U (Lw) 28/99), gehört der Erwerb von ZR-LR zumindest nach 2005 nicht mehr zwingend zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und somit fallen etwaig während der Pachtzeit erworbene ZR-Lieferrechte auch nicht mehr unter die Rückgabepflicht des § 596 BGB.

Urteil OLG Dresden vom 19.03.2010, U XV 1164/09 zur außerordentlichen Kündigung des Verpächters bei Weggabe von ZR-Lieferrechten durch den Pächter.

### 3. Aktuelle Problemkreise des GrdstVG/RSG

- Behandlung von juristischen Personen, Personengesellschaften und deren Gesellschaftern
- Der ortsferne Landwirt als Erwerber
- Der Forstwirt als Erwerber landwirtschaftlicher Flächen
- Der durch den Landwirt gewünschte Erwerb durch einen Nichtlandwirt/"Investor" zum Zwecke der Rekapitalisierung und Rückpacht
- Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch andere im ländlichen Raum tätige Wirtschaftsformen
- Versagung wegen groben Missverhältnisses § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG

Vorverkaufsfälle der Landgesellschaften und Siedlungsunternehmen  
(2005 bis 2010)

Land	LG <sup>1)</sup> - SU <sup>2)</sup>	2005		2006		2007		2008		2009		2010		ha je Fall
		ge- prüft	aus- geübt	ge- prüft	aus- geübt	ge- prüft	aus- geübt	ge- prüft	aus- geübt	ge- prüft	aus- geübt	ge- prüft	aus- geübt	
Bayern	bbv-LS									51	6	55	7	2,9
Baden-Württemberg	LSBW	3	3	4	4	5	5	3	2	3	3	19	7	8,7
Hessen	HLG	61	15	56	10	65	14	94	17	92	14	95	13	2,6
Nordrhein-Westfalen	NRW Urban									5	3	11	5	5,6
Niedersachsen	NLG	40	16	42	16	53	21	97	39	24	20	121	40	8,4
Schleswig-Holstein	LGSH	5	4	14	2	18	7	33	14	43	15	60	13	5,2
Mecklenburg-Vorpommern	LGMV	4	2	10	6	8	5	5	3	34	16	66	30	12,8
Berlin-Brandenburg	LGSA	3	1	0	0	10	6	10	2	7	6	11	8	8,6
Sachsen-Anhalt	LGSA	21	10	23	11	25	10	29	10	74	10	84	23	10,0
Sachsen	SLS	88	4	77	3	142	11	122	12	67	8	72	10	10,1
Thüringen	ThLG	17	15	36	16	19	16	37	17	43	13	41	23	3,5
Insgesamt		242	70	262	68	345	95	430	116	443	114	635	172	

1) Landgesellschaft; 2) Siedlungsunternehmen

# 1. Behandlung von juristischen Personen, Personengesellschaften und deren Gesellschaftern

Problem: Zunehmende Umstrukturierung landwirtschaftlicher Unternehmen in Kapital- oder Personengesellschaften, die selbst oder deren Gesellschafter am Markt als Grundstückskäufer auftreten. Dazu ergangene Rechtsprechung:

- OLG Köln, Beschluss vom 29.05.1980, 23 WLw 26/79  
*zum Erwerb einer KG*
- OLG Dresden, Beschluss vom 14.09.1996, WLw 973/94  
*zum Erwerb durch eine Kapitalgesellschaft*
- OLG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 09.08.2006, 2 WLw 7/06  
*zum Erwerb eines GbR- Gesellschafters*
- OLG Dresden, Beschluss 19.03.2009, WXV 1191/08  
*zum Erwerb eines Gesellschafters einer e. G.*
- BGH, Beschluss vom 26.11.2010, BLw 14/09  
*zum Erwerb einer Nichtlandwirtschaftlichen KG*
- BayOLG München, Beschluss vom 04.08.2011, W XV 2754/10 Lw  
*zur Einbringung in eine GbR an der Nichtlandwirt beteiligt ist*

# 1. Behandlung von juristischen Personen, Personengesellschaften und deren Gesellschaftern

## Juristische Personen



- ▶ Juristische Personen, wenn Hauptgesellschaftszweck landwirtschaftlicher Betrieb ist (+)
- ▶ Gesellschafter (+) wenn im Unternehmen tätig und Gleichstellung geboten (+)

## Personengesellschaften



- ▶ abgestellt wird nicht auf die Gesellschaft, sondern auf die Gesellschafter
- ▶ wenn persönlich haftender Gesellschafter Haupterwerbslandwirt im Sinne des Gesetzes (+)

## 2. Der ortsferne Landwirt als Erwerber

Problem: Ist ein ortsansässiger Landwirt einem anderen Landwirt vorzuziehen ?

- OLG Rostock vom 17.12.2010, 14 U 6/10  
*zum Erwerb eines aus NRW stammenden Haupterwerbslandwirtes in M.-V.*

### 3. Der Forstwirt als Erwerber landwirtschaftlicher Flächen

**Verstoß gegen die Agrarstruktur, wenn Forstwirt landwirtschaftliche Flächen erwirbt ?**

- OLG Dresden, Beschluss vom 26.05.2010, W XV 998/09  
differenziert nach Art und Größe des Grundstückes
  
- a. A. OLG Celle, wenn Forstwirt leistungsfähig

**Was gilt, wenn Landwirt forstwirtschaftliche Flächen erwerben will?**

#### 4. Der durch den Landwirt gewünschte Erwerb durch einen Nichtlandwirt/ „Investor“ zum Zwecke der Rekapitalisierung und Rückpacht

##### Problem:

Zur Schonung des eigenen Kapitals veräußert der Landwirt eigene Flächen an nichtlandwirtschaftlichen Investor gegen langfristige Rückpacht.

Widerspricht eine solche Veräußerung zwingend Maßnahmen der Agrarstruktur?

so Deimel/Netz in NL-BzAR 2011, S. 179 ff (S. 181)

anders OLG Dresden, Beschluss vom 20.05.2011, W XV 11/11 zumindest für den Fall, wenn ein Gesellschafter einer die Flächen bewirtschaftenden Gesellschaft die Flächen erwirbt und langfristig an diese verpachtet und es sich um einen „Sanierungsplan“ handelt. Dann Genehmigung im Wege § 9 Abs. 6 „besondere Härte“ möglich.

## 5. Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch andere im ländlichen Raum tätige Wirtschaftsformen

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- OLG Naumburg, Beschluss vom 02.04.2008, 2 Ww 2/08  
*zu WKA-Nebenflächen*
- dazu jetzt BGH, Beschluss vom 15.11.2011, BLw 12/10  
*zu WKA Standort- und Nebenflächen*
- OLG Oldenburg, Beschluss vom 02.07.2009, 10 w 2/09  
*zu Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen bei Errichtung einer Energieversorgungsleitung*

## 6. Grobes Missverhältnis zwischen Wert des Grundstücks und Gegenwert, § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG

Im Rahmen dieses Versagungsgrundes sind drei wesentliche Problemkomplexe Gegenstand der rechtlichen Erörterungen.

- ▶ Welche Bedeutung, welchen Rang nimmt der Versagungsgrund im systematischen Zusammenhang der Gesamtregelung des § 9 des GrdstVG ein (selbstständig / unselbstständig)?
- ▶ Was ist der Wert des Grundstücks?
- ▶ Wann liegt ein grobes Missverhältnis vor?

## § 9 Abs. 1 Nr. 3 im System der Versagungsgründe

Umstritten ist, ob eine Genehmigung eines Grundstücksverkehrs immer versagt werden muss, sobald das objektive Missverhältnis festgestellt wurde (Selbstständigkeit) oder ob dies nur dann in Betracht kommt, wenn der Erwerber Nichtlandwirt ist (Unselbstständigkeit).

Für Selbstständigkeit:

- Wortlaut der Norm;
- Zielrichtung des GrdstVG;
- systematische Stellung.

In der Rechtsprechung umstritten und wird zumindest in Ausnahmefällen immer wieder zugunsten des erwerbenden Landwirtes, z. B. bei Stadtverdrängung, Re-Investitionen nach § 6 b EStG und ähnlichen Fällen nicht angewendet.

vgl. OLG Stuttgart, Beschluss vom 29.03.2011, 101 W 1/10

Derzeit aktuelle Fälle bekannt aus Sachsen-Anhalt.

## 4. Aktuelles zur Flächenprivatisierung

- Zweites Flächenerwerbsänderungsgesetz
- Verkehrswertermittlung nach AusglLeistG
- BGH, Beschluss vom 28.04.2011, V ZR 192/10
- Antragsfristen
- Fristlauf der Zweckbindungsfristen, § 12 Abs. 2 a (alt) FlErwV
- Verfassungswidrigkeit des Kulminationsverbotes des § 3 Abs. 5 AusglLeistG ?
- Privatisierung nach PG 2010, insbesondere Verkehrswertermittlung