

Berichte über Ausschuss- und Forumssitzungen der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht im Rahmen des 73. Agrarrechtsseminars in Goslar, 24.-27.9.2018

IV. Forum Agrarwirtschaftsrecht

RA Ingo Glas, Forumsleiter(*)

Im Rahmen des 73. Agrarrechtsseminars in Goslar fand unter der Leitung des Vorsitzenden des Ausschusses für Agrarwirtschaftsrecht ein Forum statt. Das Forum befasste sich mit drei Themen.

1. Mehrerlösabführung für Windenergiestandorte in EALG-Verträgen

Herr Rechtsanwalt Franz-Christoph Michel aus Templin berichtete über die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 14.09.2018 – V ZR 12/17. Die Entscheidung erging zu den Mehrerlösabführungsregelungen in Kaufverträgen der BVVG über sogenannte EALG-Flächen. In den Kaufverträgen sind regelmäßig Vertragsklauseln enthalten, wonach der BVVG ein Rücktrittsrecht zusteht, wenn die landwirtschaftliche Nutzung für die erworbenen Flächen oder wesentliche Teile davon aufgegeben wird. Des Weiteren ist geregelt, dass dem EALG-Käufer ein Anspruch auf Zustimmung bei Windnutzung zusteht, wenn 75 % des Entschädigungsbetrages an die BVVG gezahlt wird. Schließlich beinhalten die Klauseln eine Regelung, wonach der BVVG ein Wiederkaufsrecht zusteht, wenn der Kaufgegenstand oder Teile davon nach dem Kauf für nicht landwirtschaftliche Zwecke nutzbar wird. Der BGH hatte festgestellt, dass der BVVG kein Rücktrittsrecht zusteht, da der Windstandort (regelmäßig) keinen wesentlichen Teil des Kaufgegenstandes ausmacht. Im zu beurteilenden Fall betrug die Windstandortfläche weniger als 2 % der Kauffläche. Der BGH schlussfolgert, dass im Falle dessen, dass der BVVG kein Rücktrittsrecht zusteht, auch kein Zustimmungserfordernis besteht. Damit ist im Ergebnis die Klausel unwirksam, wonach die BVVG 75 % des Entschädigungsbetrages verlangen kann. Schließlich kommt der BGH zum Ergebnis, dass der BVVG kein Wiederkaufsrecht zusteht, weil die Eignung der Flächen für einen Windenergiestandort nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB grundsätzlich gewährleistet sei. Demzufolge werden die Flächen nicht nachträglich als Windstandort nutzbar.

Im vorstehenden Kontext analysierte Herr Rechtsanwalt Michel zudem die Entscheidung des Landgerichtes Berlin vom 12.04.2018 – 20 O 150/17. Bei dieser Entscheidung geht es um die Frage nach der Rückzahlung überhöhter Kaufpreise aus Kaufverträgen nach den sogenannten Privatisierungsgrundsätzen 2010 (PG 2010).

2. Gesellschaftsvertragliche Anforderungen für Junglandwirteförderung

Herr Rechtsanwalt Glas arbeitete die Anforderungen für eine Junglandwirteförderung nach der GAP für Agrargesellschaften heraus. Nach Artikel 49 Ziffer 1 lit. b) VO (EU) 639/2014 können auch Gesellschaften Junglandwirteförderung in Anspruch nehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass ein Junglandwirt die juristische Person wirksam und langfristig in Bezug auf die Entscheidungen zur Betriebsführung, Gewinnen und finanzielle Risiken kontrolliert. Sind mehrere Personen am Kapital oder der Betriebsführung der Gesellschaft beteiligt und sind nicht sämtliche Gesellschafter Junglandwirte, so muss der Junglandwirt in der Lage sein, in der Gesellschaft wirksame und langfristige Kontrollen allein oder gemeinschaftlich mit anderen Landwirten auszuüben. Diese für juristische Personen normierten Regelungen gelten nach Artikel 4 Abs. 1 lit. a) VO (EU) 1307/2013 entsprechend für Personenvereinigungen, z.B. Gesellschaften bürgerlichen Rechtes oder Kommanditgesellschaften.

Herr Rechtsanwalt Glas arbeitete heraus, dass in der Rechtsprechung, Verwaltungspraxis und Literatur unterschiedliche Auffassungen dazu bestehen, wann ein Junglandwirt in einer Gesellschaft eine wirksame Kontrolle allein oder gemeinschaftlich mit anderen Landwirten in Bezug auf Betriebsführung, Gewinnen und finanzielle Risiken ausübt. Grundsätzlich komme es darauf an, dass Gesellschafter, die nicht Junglandwirt sind, keine Entscheidungen gegen den Willen des Junglandwirten durchsetzen. Teilweise wird vertreten, dass hiervon Ausnahmen zulässig sind, soweit es sich um geringfügige Geschäfte (z.B. Geschäfte bis 3.000,00 € oder nach anderer Auffassung bis 10.000,00 €) handelt. Nach Auffassung des BMEL muss der Junglandwirt in der Gesellschafterversammlung mindestens über 50 % der Stimmen verfügen; ausreichend ist es, dass der Junglandwirt und die Nicht-Junglandwirte Entscheidungen nur gemeinschaftlich treffen können. Das Verwaltungsgericht Lüneburg geht in seiner Entscheidung vom 26.04.2018 – 1 A 105/16 davon aus, dass auf Gesellschafterebene einstimmige Gesellschafterbeschlüsse notwendig seien. Eine Einzelvertretung eines jedes Gesellschafters sei bei einer GbR nicht hinderlich, weil jedem anderen Gesellschafter ein Widerspruchsrecht nach § 711 BGB zusteht.

3. Grundstückverkehrsrechtliche Anforderungen für einen Flächenerwerb durch Gesellschaften und Gesellschafter

Herr Rechtsanwalt Glas zeigte die aktuelle Rechtsprechung zur Frage auf, unter welchen Voraussetzungen Flächenerwerbe durch Agrargesellschaften oder deren Gesellschafter grundstückverkehrsrechtlich zu genehmigen seien.

Letztmalig mit Urteil vom 25.11.2016 – BLw 4/15 hatte der BGH entschieden, dass auch Agrargesellschaften Landwirt im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes sein können, unabhängig von der Rechtsform und unabhängig von der Qualifikation ihrer Gesellschafter. Maßgeblich ist, ob der Hauptzweck der Gesellschaft das Betreiben eines landwirtschaftlichen Betriebes ist.

Gesellschafter einer Personengesellschaft sind erwerbsberechtigt, wenn die erworbenen Flächen der Gesellschaft zur Nutzung belassen werden (im steuerrechtlichen Sinne sogenanntes Sonderbetriebsvermögen) und der Gesellschafter in dem Unternehmen als Mitunternehmer (im steuerrechtlichen Sinne) über die Bewirtschaftung der Flächen mitentscheiden kann oder im Falle dessen, dass dies nicht gewährleistet ist,

er in dem Betrieb in anderer Weise hauptberuflich tätig ist. Zusätzlich wird gefordert, dass die Nutzungsüberlassung des Grundstücks in die Gesellschaft bereits im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter rechtlich sichergestellt ist. Besondere Fachkenntnisse oder eine besondere Ausbildung des Erwerbers sind nicht erforderlich. Gesellschafter einer juristischen Person sind erwerbsberechtigt, wenn sie in der Gesellschaft hauptberuflich tätig sind.

Daneben zeigte Herr Rechtsanwalt Glas Besonderheiten für die Erwerbsberechtigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bei sogenannten Betriebsaufspaltungen auf. Schließlich wies er darauf hin, dass eine Agrargesellschaft auch dann Landwirtschaft betreibt, wenn sie für die Bewirtschaftung der Flächen ausschließlich Lohnunternehmen einsetzt. Voraussetzung ist, dass die Gesellschaft die unternehmerische Verantwortung selbst ausübt und das wirtschaftliche Risiko der Bewirtschaftung trägt (BGH vom 25.11.2016 – BLw 4/15).

*) Fachanwalt für Agrarrecht und Fachanwalt für Steuerrecht, Geiersberger Glas & Partner mbB, Rostock