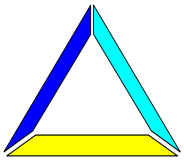
INSTITUTE FOR ECONOMIC RESEARCH AND POLICY CONSULTING
IN UKRAINE
GERMAN ADVISORY GROUP ON ECONOMIC REFORM
Reytarska 8/5-A, 01034 Kyiv, Tel. (+38044) 228-6342, 228-6360, Fax 228-6336
E-mail: institute@ier.kiev.ua, http://www.ier.kiev.ua



Q21

GUTACHTEN ÜBER DAS DEUTSCHE BODENRECHT

Einleitung zum Gutachten über das Deutsche Bodenrecht von Herrn Dr. Hans Herrmann

Das folgende Papier geht auf eine Anfrage des Staatlichen Komitees für Bodenressourcen in der Ukraine zurück, die im Februar 2002 an die Deutsche Beratergruppe Wirtschaft in Kiew gerichtet wurde. In dieser Anfrage wurden mehrere sehr konkrete Fragen zum bestehenden Bodenrecht und zu der Regelung des Kaufs und Verkaufs, der Beleihung sowie der Besteuerung des Bodens gestellt. Viele dieser Fragen sind in erster Linie juristischer Natur und übersteigen somit die Kompetenz der Deutschen Beratergruppe. Da aber die Regelung solcher bodenrechtlicher Fragen von sehr großer wirtschafts- und agrarpolitischer Bedeutung für die Ukraine ist, haben wir uns schnell entschlossen, einen geeigneten Experten mit der Beantwortung der uns gestellten Fragen zu beauftragen. Glücklicherweise konnten wir hierfür den Notar Dr. Hans Herrmann gewinnen, der sich auf Fragen des Bodenrechts in Deutschland spezialisiert hat und gleichzeitig über eine breite Erfahrung in der bodenrechtlichen Beratung in Transformationsländern verfügt.

Das Ergebnis dieses Auftrages liegt nun in Form eines Papiers und dazugehörigem Anhang vor. Das Papier ist von einem Fachmann für ein fachkundiges Publikum geschrieben worden und ist dem Auftrag entsprechend spezifisch und detailliert. Der Anhang – in erster Linie Auszüge aus den einschlägigen deutschen Gesetzestexten sowie Beispielrechnungen – umfasst ca. 300 Seiten und ist bei der Deutschen Beratergruppe Wirtschaft erhältlich.

Eine gebührende Zusammenfassung des vorliegenden Papiers auf nur ein bis zwei Seiten ist nicht möglich. Stattdessen soll kurz auf einige 'Highlights' hingewiesen werden.

- Ein wiederkehrendes Thema beim deutschen Bodenrecht ist die Frage, wie legitime gesellschaftliche Belange – z.B. die Entwicklung einer ausgewogenen Siedlungs- und Freiraumstruktur im Rahmen der Bodennutzungsplanung – gewährleistet werden können, ohne Tür und Tor für willkürliche Einschränkungen und Eingriffe seitens der staatlichen Behörden zu öffnen. Die deutsche Erfahrung bietet einige Beispiele, wie ein Ausgleich zwischen gesellschaftlichen und privaten Interessen geschaffen werden kann.

- Für die Ukraine dürften auch die deutschen Erfahrungen mit der Aufteilung von Zuständigkeiten auf zentrale, regionale und lokale Regierungen und Ämter innerhalb eines föderalen Systems von großem Interesse sein. Auch hier gilt es abzuwägen zwischen gewissen Vorteilen zentralistischer Lösungen einerseits und dem Subsidiaritätsprinzip andererseits.

- Die Flurbereinigung hat eine wichtige Rolle in Deutschland gespielt bei der Rationalisierung oft stark zersplitterter landwirtschaftlicher Strukturen. Die durchschnittliche Größe des Bodeneigentums liegt in der Ukraine bei nicht mehr als 4 ha, was bei den Ackerkulturen wie Getreide ein Problem darstellt, weil diese Flächen nicht effizient bewirtschaftet werden können. Deshalb muss es auch in Zukunft möglich sein, viele dieser kleinen Flächen zu größeren Flächen zu-

sammenzulegen, wobei die Erfahrungen aus der deutschen Flurbereinigung wertvolle Hinweise darauf geben können, wie so etwas bewerkstelligt werden kann.

- Beim Kauf- und Verkauf von Boden geht es oft um viel Geld, aber auch um starke ideologische und emotionale Bindungen. Daher sind Fairness und Transparenz von besonderer Bedeutung. In Deutschland sorgt die notwendige notarielle Beurkundung dafür, dass bei Bodentransaktionen ein unparteiischer und rechtskundiger Fachmann der rechtsuchenden Bevölkerung zur Verfügung steht. Es ist die Pflicht des Notars, dafür zu sorgen, dass unerfahrene Beteiligte nicht benachteiligt werden. Zur Transparenz tragen auch die Institution des Grundbuches und die Tatsache bei, dass der Eigentumserwerb erst mit der Eintragung ins Grundbuch vollzogen ist.

- Deutschland hat seit 1990 vor allem auf dem Gebiet der ehemaligen DDR Erfahrungen mit der Veräußerung von staatlichem Grundbesitz sammeln können. Die Ausführungen Dr. Herrmanns hierzu werfen Licht auf einige auch in der Ukraine bevorstehende Entscheidungen.

Neben Ausführungen zur Landpacht in Deutschland sowie zu der Beleihbarkeit von Boden, der Bodenbesteuerung, Erbfragen und zum Katasterwesen in Deutschland wird auch auf die Landwirtschaftliche Rentenbank in Deutschland eingegangen. In der Ukraine wird über die Gründung ähnlicher Institutionen nachgedacht. Herr Herrmann betont, dass die Landwirtschaftliche Rentenbank in Deutschland allein durch die Selbsthilfe der landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland geschaffen wurde, d.h., ohne Inanspruchnahme von Steuergeldern. Es wird auch betont, dass die Landwirtschaftliche Rentenbank in Deutschland keine unmittelbaren Kredite an Endverbraucher ausgibt, sondern lediglich als Refinanzierungsinstitut Mittel an kommerzielle Banken weitergibt. Seriosität und solide Geschäftspraktiken haben dazu geführt, dass die Landwirtschaftliche Rentenbank gegenwärtig von Standard & Poor's ein AAA-Rating hat und sich somit günstig auf nationalen und internationalen Kapitalmärkten selbst refinanzieren kann.

Stephan von Cramon-Taubadel

GUTACHTEN ÜBER DAS DEUTSCHE BODENRECHT

Gliederung

A DIE REGELUNG DER BODENNUTZUNG 5

A.1 DIE PLANUNG DER BODENNUTZUNG 5
A.1.1 Das Raumordnungsgesetz 5
A.1.2 Das Baugesetzbuch 7
A.1.3 Das Flurbereinigungsgesetz 8
A.2 DIE RATIONELLE BODENNUTZUNG UND DEREN KONTROLLE 9
A.2.1 Direkte Einschränkungen 9
A.2.2 Indirekte Einschränkungen 10

B DER BODENMARKT 11

B.1 ALLGEMEINE EINSCHRÄNKUNGEN 11
B.1.1 Notarielle Beurkundung 11
B.1.2 Grundbuchamtlicher Vollzug 12
B.2 BESONDERE BESCHRÄNKUNGEN 14
B.2.1 Das Grundstücksverkehrsgesetz 14
B.2.2 Weitere Genehmigungspflichten 18
B.2.3 gesetzliche Vorkaufsrechte 19
B.3 BESONDERHEITEN BEI DER VERÄUßERUNG VON STAATLICHEM GRUNDBESITZ. 20
B.3.1 Veräußerung zum ermäßigten Preis 20
B.3.2 Veräußerung zum Verkehrswert 23
B.3.3 Besonderheiten der früheren VEGs 23
B.3.4 Forstwirtschaftliche Flächen 24
B.3.5 Gesetzgeberische Absicht 24
B.4 DIE LANDANTEILE 24

C DIE GRUNDERWERBS- UND DIE SCHENKUNGSSTEUER 25

C.1.1 Die Grunderwerbssteuer 25
C.1.2 Die Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer 25
C.1.3 Sicherung der Festsetzung 25
C.1.4 Rechtsmittelverfahren 25

D DAS VERFAHREN BEI DER REGISTRIERUNG VON GRUNDBESITZ. 25

E DER LANDPACHTVERTRAG 26

E.1.1 Materielle Regelung 27
E.1.2 Das Landpachtverkehrsgesetz 28

F DAS ERBE 29

G DIE BELASTUNG VON GRUNDSTÜCKEN. 30

G.1.1 Das Erbbaurecht 30
G.1.2 Dienstbarkeiten 30
G.1.3 Sonderfälle der Dienstbarkeiten sind der Nießbrauch und die Reallast 31

H BELEIHUNGSGRUNDSÄTZE BEI GRUNDSTÜCKEN 34

H.1.1 Versteigerungssätze 35
H.1.2 Beleihungsträger bei landwirtschaftlichem Besitz 35
H.1.3 Beleihungsgrundsätze 35
H.1.4 Das Versteigerungsverfahren 36

I DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE RENTENBANK 36

J DAS GRUNDSTÜCKSKATASTER 38

J.1 ZUSTÄNDIGKEIT 38
J.2 LIEGENSCHAFTSKATASTER UND GRUNDBUCH 38
J.3 BESTANDTEILE DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS 38

J.3.1 Der Buchteil *39*
J.3.2 Der Kartenteil *40*
J.4 Übereinstimmung von Kataster und Grundbuch 41

K DIE GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG 41

K.1 Der Verkehrswert 42
K.2 Grundsätze des Bewertungsgesetzes 42
K.3 Begriff und Umfang des Einheitswertes 43
K.4 Zusammensetzung des Einheitswerte bei landwirtschaftlichen Grundstücken 43

L DIE GRUNDSTEUER 46

M BODENINSTITUTIONEN 47

N DER BODENSCHUTZ 47

GUTACHTEN ÜBER DAS DEUTSCHE BODEN-RECHT

Das staatliche Komitee für Bodenressourcen der Ukraine hat über den Koordinierungsrat für Agrarpolitik beim Ministerkabinett der Ukraine mit Schreiben vom 24. /25 Januar 2002 Fragen zum deutschen Bodenrecht gestellt. Die folgenden Ausführungen versuchen, auf diese Fragen eine Antwort zu geben. Um die Ausführungen des Gutachtens nicht zu überfrachten, werden die grundsätzlichen Leitlinien in diesem Gutachten dargestellt. Zur Ergänzung werden diesem Gutachten die jeweiligen Gesetzestexte beigefügt, in denen nähere Regelungen enthalten sind.

Die Beantwortung der einzelnen Fragen erfolgt grundsätzlich in der gestellten Reihenfolge. Soweit davon eine Abweichung erfolgte, ergibt sie sich aus der deutschen Gesetzeslage und erleichtert eine bessere Übersicht.

A Die Regelung der Bodennutzung

A.1 Die Planung der Bodennutzung

Die Planung der Bodennutzung erfolgt durch die Aufstellung von Raumordnungsplänen des Bundes und der Länder, durch Regionalpläne, Bauleitpläne und Bebauungspläne in dieser Reihenfolge nacheinander, wobei jeweils der nachgeordnete Plan dem übergeordneten Plan entsprechen muss.

A.1.1 Das Raumordnungsgesetz

Das Raumordnungsgesetz (ROG; Anlage 1) ist Rechtsgrundlage für die Planung des Bundes

Nach diesem Gesetz sind der Gesamtraum der Bundesrepublik und seine Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen zu entwickeln (§1, Abs. 1 ROG).

a. Leitvorstellung ist eine Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, ausgewogenen Ordnung führt. Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraumes soll dabei die Gegebenheiten und Erfordernisse und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (so genanntes Gegenstromprinzip, §1, Abs. 3 ROG).
b. Als verbindliche Grundsätze sind dabei insbesondere formuliert:
    i. Die Entwicklung einer ausgewogenen Siedlungs- und Freiraumstruktur im Gesamtraum der Bundesrepublik, wobei die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu sichern ist (§2, Abs. 2, Ziff. 1 ROG);
    ii. die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamtraumes mit seiner Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen zu erhalten und Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten (§2, Abs. 2, Ziff. 2 und 6 ROG); in strukturschwachen Räumen sind die Entwicklungsvoraussetzungen **bevorzugt** zu verbessern (§2, Ziff. 7 ROG);
    iii. Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen zu schützen einschließlich der Biotopverbünde, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auszugleichen, Lärmschutz und die Reinhaltung der Luft sicherzustellen (§2, Ziff. 8 ROG).

iv. Einerseits sind zur Verbesserung der Standortbedingungen der Wirtschaft im erforderlichen Umfang Flächen planerisch vorzuhalten und für die Aufsuchung und Gewinnung von Standortgebundenen Rohstoffen (z.B. Kiesabbau) die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen (§2, Ziff. 7 ROG), andererseits sind die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen oder zu sichern, dass die Landwirtschaft als bäuerlich strukturierter, leistungsfähiger Wirtschaftszweig sich dem Wettbewerb entsprechend entwickeln kann und gemeinsam mit einer leistungsfähigen nachhaltigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu pflegen und zu gestalten. Flächengebundene Landwirtschaft ist zu schützen. In den Teilräumen ist ein ausgewogenes Verhältnis landwirtschaftlich und als Wald genutzter Flächen anzustreben (§2, Ziff. 9 und 10 ROG);

v. Wohn- und Arbeitsplätze sollen sinnvoll zueinander zugeordnet werden, umweltverträgliche Verkehrsträger (Schiene, Wasserstrasse) sind zu fördern (§2, Ziff. 12 und 13ROG);

vi. Kultur- und Naturdenkmäler sind zu erhalten (§2, Ziff. 13 ROG);

vii. Erholungsräume sowie solche für Freizeit und Sport sind zu sichern (§2, Ziff. 14 ROG);

viii. den Erfordernissen der zivilen und militärischen Verteidigung ist Rechnung zu tragen (§2, Ziff. 15 ROG).

c. Diese Ziele der Raumordnung sind in der Form von räumlich oder sachlich bestimmten textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen verbindlich, sobald sie vom Träger der Planung abschließend abgewogen wurden (§, Ziff. 2; 4, Abs. 1 ROG). Sollen Grundstücke nach dem Landbeschaffungsgesetz oder Schutzbereichsgesetz in Anspruch genommen werden oder sind sie nach dem Eisenbahn-, Magnetschwebebahn-, dem Wasserstrassen-, Luftverkehrs-, Atom- oder Personenbeförderungsgesetz betroffen, so tritt die Bindungswirkung nur ein, wenn die zuständige Stelle oder Person an dem Aufstellungsverfahren beteiligt wurde und keinen Widerspruch binnen einer Frist von zwei Monaten erhoben hat (§5 ROG). Die Aufstellung von räumlichen oder sachlichen Teilplänen ist zulässig (§7 ROG).

d. Jedes Bundesland hat für sein Gebiet einen Plan aufzustellen, wenn mehrere zentrale Orte oberster Stufe vorhanden sind, auch Regionalpläne (§§8, 9 ROG). Reicht eine Planung über das Landesgebiet hinaus, so ist gegenseitige Abstimmung nötig (§9 ROG). Jeder Plan ist aus dem jeweils übergeordneten Plan zu entwickeln.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit diesem Gesetz eine gute Grundlage für die gegenseitige Beachtung und Abwägung der Planungsziele geschaffen wurde. Allerdings erscheint die weitgehende Verlagerung auf die Bundesebene problematisch. Die Planung hat bereits einen weitgehenden Einfluss auf die Gestaltung des Erdbodens der einzelnen Bundesländer. Die Länder sind, wie eben ausgeführt, an die Vorgaben des Bundes gehalten. Die Länder sind jedoch näher am Ort des Geschehens. Für den Bund kann es in den meisten Fällen z.B. gleichgültig sein, ob der Ort A oder der Ort B in einem Bundesland bevorzugt in der Planung weiterentwickelt wird. Für die Planung und den Ausbau des einzelnen Bundeslandes, das ja der Bevölkerung gegenüber unmittelbar verantwortlich ist, kann diese Frage jedoch von höchster Wichtigkeit sein. Besser wäre es daher gewesen, die Grundsätze als verbindliche Rahmen zu schaffen, die Ausführung den Ländern zu überlassen und den Bund nur da zu beteiligen, wo eine Einigung der Länder untereinander nicht möglich ist oder Bundesinteressen (Militär, Verkehr) unmittelbar tangiert werden.

Eine Schwäche des Gesetzes ist auch, dass die Parlamente nicht unmittelbar beteiligt sind. Obwohl bereits diese grundlegende Planung erste Wirkungen gegenüber dem einzelnen Bürger als Grundstückseigentümer entfaltet, kommt sie nicht an das Licht der Öffentlichkeit. Weiter ist es im derzeitigen Zustand möglich, dass aus politischen Gründen, ohne dass es die politische Öffentlich-

keit bemerkt, das Bundesland A gegenüber dem Bundesland B in der Planung bevorzugt wird, also in dem Land B vorwiegend Naturschutzparke und in dem Land A vor allem Wirtschaftszentren geplant werden. Dies sollte von dem Willen des Parlamentes und der Öffentlichkeit kontrolliert werden.

A.1.2 Das Baugesetzbuch

Das gesamte Gebiet eines Landes ist eingeteilt in Gemeinden. Lediglich Gebiete, die in Staatseigentum stehen, gehören nicht zu den Gemeindegebieten, z.B. Militärflugplätze, Autobahnen oder Staatsforste. Innerhalb des Gemeindegebietes hat die gesamte Planungshoheit im Rahmen der Landespläne die Gemeinde. Für diese Planungshoheit gilt das so genannte Baugesetzbuch (BauGB im Auszug; Anlage 2).

Die Planung erfolgt durch eine so genannte Bauleitplanung, die sich gliedert in den Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungspläne (verbindlicher Bauleitplan) (§1 BauGB). In tatsächlicher Hinsicht wird unterschieden zwischen dem Bauen innerhalb bebauter Ortsteile oder innerhalb eines Bebauungsplanes einerseits und einem Bauen bzw. einer Veränderung im Außenbereich.

Die Gemeinde findet also vor den Plan des Bundes, darauf aufbauend den Plan des Bundeslandes, eventuell darauf aufbauend den Regionalplan des Landes.

Zur Ausführung dieser Pläne kennt das BauGB zwei Planstufen. Die erste Planstufe ist der vorbereitende Bauleitplan als Flächennutzungsplan. Er legt die Grundlinien der Planung fest, konkretisiert also die Vorgaben des Bundes und/ oder des Landes. Seine Festlegungen sind dann verbindlich für die zweite Planungsstufe, den Bebauungsplan, der dann alles bis in die Einzelheiten hinein regelt.

a. Maßgebend für sämtliche Bauleitpläne ist die Berücksichtigung sämtlicher Interessen der Bevölkerung, der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und insbesondere der Land- und Forstwirtschaft sowie der Wirtschaft (§§1: 1a BbauGB). Die Träger öffentlicher Belange (z.B. Wasserwirtschaftsamt, Naturschutzamt, Denkmalsschutzamt, Umweltschutzamt) sind frühzeitig einzuschalten (§4 BbauGB), die Bevölkerung ist möglichst frühzeitig zu beteiligen (§3 BbauGB). Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen (§2, Abs. 1, Satz2 BbauGB), die Entwürfe mit Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, nachdem Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Anregungen sind zu prüfen, das Ergebnis ist mitzuteilen (§2, Ziffer 2 BbauGB).
b. Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bebauungsplan), der sich grundsätzlich auf das ganze Gemeindegebiet erstrecken soll (5, Abs. 1 BbauGB), sind auszuweisen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (so genanntes Bauerwartungsland), nach der besonderen Art ihrer Nutzung (z.B.- Wohnblöcke oder Einfamilienhäuser) und nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung (z.B. 1-stöckig oder zwanziggeschossige Gebäude) (§5. Abs. 2, Ziff. 1 BbauGB). Weiter hat bereits dieser Plan zu enthalten die vorgesehene Ausstattung mit Schulen, Kirchen, Sport- und Spielanlagen, den Anlagen zur Deckung des öffentlichen Bedarfs, z.B. Strom- oder Wasserwerke, die Flächen für den überörtlichen Verkehr, für Landwirtschaft und Wald. Im Einzelnen wird auf den Katalog in §5 BbauGB verwiesen. Der Plan muss von der übergeordneten Stelle, im Regelfall also vom Landratsamt, bei kreisfreien Städten von der Regierungsbehörde genehmigt werden (§6 BbauGB) binnen einer Frist von längstens 6 Monaten. Die Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Damit wird er wirksam.

   Jedermann kann den Plan und den Erläuterungsbericht einsehen

c. Aus dem Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan fortzuentwickeln (§8 BauGB). Er kann gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan muss alle Einzelheiten des vorgesehenen Baugebietes festlegen, also Straßenführungen, Form und Größe der Grundstücke und Häuser, den Verlauf und die Flächen der Abwasserbeseitigung, die Bepflanzungen der Grundstücke, die Flächen für Stützmauern usw. Im Einzelnen verweise ich auf den Katalog von § 9 BbauGB. Auch dieser Plan ist von der übergeordneten Behörde zu genehmigen (§10 BbauGB).
   Eine Baugenehmigung für ein einzelnes Vorhaben ist grundsätzlich erst nach Rechtskraft des Planes möglich, unter der Voraussetzung, dass das Bauvorhaben dem Plan nicht widerspricht und eine gewisse Planungsreife bereits erreicht wurde, ist schon vorher ausnahmsweise eine Genehmigung möglich (§33 BbauGB).
   Im Außenbereich ist jegliche bauliche Veränderung, also selbst die Errichtung eines Zaunes genehmigungspflichtig. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient oder der öffentlichen Versorgung

d. Will die zuständige Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, so kann sie auf die Dauer von längstens zwei Jahren – die Frist kann mit Zustimmung der Oberbehörde verlängert werden – eine Veränderungssperre beschließen. Geschieht dies, so sind tatsächliche Veränderungen schon vor Vorliegen eines Bebauungsplanes nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig (§14ff BbauGB).

A.1.3 Das Flurbereinigungsgesetz

Einen Sonderfall der Planung mit anschließender sofortiger Ausführung stellt das Flurbereinigungsverfahren dar. Es ist geregelt im Flurbereinigungsgesetz (FlurBG; als Anlage 3 beigefügt).

Dieses Verfahren diente ursprünglich dazu, im Laufe der Geschichte entstandene unwirtschaftlich kleine oder ungünstig geschnittene Landwirtschaftsflächen samt Wegen und allen Versorgungsanlagen neu und rationell auf Gemeindeebene zu planen und neu zuzuteilen. Inzwischen wird es auch und vor allem dann benutzt, wenn durch Autobahnen oder sonstige größere öffentliche Bauvorhaben, z.B. Stauseen oder neue Baugebiete, die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen unwirtschaftlich zerschnitten wurden.

In der Ukraine könnte ein solches Verfahren größere Bedeutung gewinnen für die Umwandlung von Landanteilen in Grund und Boden oder eine sachgerechte Abfindung sowie für die Neugestaltung von Stadtrandgebieten, die bisher bäuerlich genutzt wurden und in Zukunft Bauland werden sollen, wenn mehrere private oder kommunale Eigentümer betroffen sind.

Die Durchführung der Flurbereinigung ist Sache der einzelnen Bundesländer, die regelmäßig eigene Flurbereinigungsämter gebildet haben.

Die obere Behörde kann die Flurbereinigung anordnen, wenn sie diese für erforderlich und das Interesse der Beteiligten für gegeben hält (§4). Vor der Anordnung sind alle Beteiligten zu hören (§5). Das betroffene Gebiet ist festzusetzen (§7, 8)Beteiligte sind Grundstückseigentümer und Gemeinden des Gebietes sowie alle, die Rechte an den Grundstücken haben (§10 bis 14).

Die Teilnehmergemeinschaft ist eine Körperschaft öffentlichen Rechtes unter Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde (§§16, 17) mit eigenem Vorstand (§21), der abgewählt werden kann (§23). Die Gemeinschaft hat alle Arbeiten grundsätzlich selbst auszuführen (§18) und die einzelnen Teilnehmer anteilmäßig zu Geldzahlungen oder Sachleistungen heranzuziehen (§19).

Zunächst ist der Wert der Grundstücke zu ermitteln (§27 bis 29). Dies geschieht in der Regel durch landwirtschaftliche Sachverständige (§31). Bis zum Abschluss des Verfahrens sind tatsächliche Änderungen nur mit Zustimmung der Behörde zulässig (§34).

Anschließend hat eine völlige Neugestaltung des Gebietes unter Beachtung der Landschaftsstruktur und der Erfordernisse der Öffentlichkeit, aber auch der einzelnen Beteiligten zu erfolgen (§37). Dazu können allgemeine Grundsätze aufgestellt werden (§38 bis 43). Kann Land nicht in gleichem Wert wieder zugewiesen werden, ist der betroffene Teilnehmer in Geld abzufinden (§44). Umgekehrt sind Werterhöhungen durch die Flurbereinigung von dem begünstigten Teilnehmer zu entschädigen (§51). Werden Grunddienstbarkeiten, also im Grundbuch eingetragene Rechte Dritter wie z.B. eine Wegerecht als Geh- und Fahrtrecht, durch die Flurbereinigung entbehrlich, so kann von dem berechtigten Dritten eine Entschädigung dafür nicht verlangt werden (§49). Nicht von dieser Regelung betroffen sind natürlich Hypotheken und Grundschulden, diese sind von Gesetzes wegen auf die neuen Grundstücke zu übertragen.

Nach Anhörung aller Beteiligten hat die Behörde den Flurbereinigungsplan zu erstellen, der bekannt zu machen ist (§57 bis 59). Widersprüche sind in einem bekannt gegebenen Anhörungstermin vorzubringen, anderenfalls ist das Recht zum Widerspruch erloschen

Ist der Plan unanfechtbar geworden, so ordnet die Behörde die Ausführung an (§61). Dies bedeutet, dass von der Behörde gemäß dem neuen Plan die neuen Grundstücke einzeln vermessen und vermarkt werden. Die neuen Grundstücke werden den einzelnen Beteiligten als so genannte Landabfindung zugeteilt. Die Landabfindung tritt an die Stelle der alten Grundstücke (§68). Im Regelfall liegen die neuen Grundstücke für den neuen Eigentümer günstiger zur Bewirtschaftung oder sind zumindest besser zu erreichen. Bei Pachtverhältnissen sind Wertunterschiede auszugleichen (§70). Nach Abschluss des Verfahrens sind die Grundbücher zu berichtigen (§79ff).

Das Rechtsmittelverfahren ist im Gesetz selbst geregelt (§§109 ff, insbesondere §§138 ff)

A.2 Die rationelle Bodennutzung und deren Kontrolle

Grundsätzlich kann nach deutschem Recht der Eigentümer mit seinem Eigentum machen, was er will. Das Eigentum ist gewährleistet (Art. 14, Abs1, Satz1 Grundgesetz). Sein Inhalt und seine Schranken werden durch die Gesetze bestimmt (Art. 14, Abs. 1., Satz2 Grundgesetz). Eigentum verpflichtet jedoch auch. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen (Art. 14, Abs. 2 Grundgesetz). Aus dieser Gesetzeslage ergeben sich zahlreiche direkte und indirekte Einschränkungen.

Dabei sind viele der folgenden Gesetze erst kürzlich erlassen oder novelliert worden. Es handelt sich um ein wichtiges, auch in der politischen Landschaft oft kontrovers diskutiertes Politikum, das zu einer rasanten Entwicklung der Gesetzgebung geführt hat.

A.2.1 Direkte Einschränkungen

a. Jeder Eigentümer ist an die Festsetzungen der Raumordnungspläne (siehe oben) gebunden. Raumordnungswidrige Planungen und Maßnahmen können zeitlich befristet oder unbefristet untersagt werden (§12 ROG; §14 -17 BbauGB). Jegliche bauliche Veränderung im Außenbereich ist genehmigungspflichtig. Erlaubt ist lediglich die Änderung der Bewirtschaftung von Ackerland in Wiesen und umgekehrt. Die Kontrolle hat bezüglich der Pläne regelmäßig das Landratsamt, bei Gemeindeplänen die Gemeinde durchzuführen. Eine Aufforstung von Ackerland bedürfte einer speziellen Genehmigung nach dem Waldgesetz, eine Anlegung von Weinbergen eine solche des Landwirtschaftsamtes. Die Kontrolle haben insoweit Sonderbehörden, z.B. die staatlichen Forstämter bezüglich des Waldes.

b. Soll landwirtschaftlicher Grundbesitz einen anderen Zweck erhalten, soll z.B. auf bisherigem Acker eine Wohnsiedlung oder ein Industriebetrieb entstehen, so muss ein Bebauungsplan vorliegen oder erstellt werden, der seinerseits den Festsetzungen der Bundes- oder Landespläne zu

entsprechen hat. Vor einer gewissen Entwicklungsreife kann weder eine Verkaufs- noch eine Baugenehmigung erteilt werden (§33 BbauGB).

c. Das Gesetz zum Schutz von Böden vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BbodSchG; im Auszug, Anlage 4) soll nachhaltig, d.h. äußerst auf Dauer wirksam, die Funktionen des Bodens sichern oder wiederherstellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Böden von Altlasten und dadurch bedingten Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Beeinträchtigungen der natürlichen Funktion des Bodens so weit wie möglich vermieden werden (§1 BbodSchG.). Boden im Sinn dieses Gesetzes ist die oberste Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger von Bodenfunktionen ist ohne Grundwasser und Gewässerbetten (§2, Abs. 1 BbodSchG, näher definiert in Abs. 2).
   Das Gesetz gilt insbesondere für das Düngemittel-, Pflanzenschutz- und Gentechnikgesetz sowie für den Wald (§3, Abs. 1 BbodSchG). Der Eigentümer ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und zu unterlassen (§7 BbodSchG) und geschehene zu sanieren (§4BbodSchG) wobei grundsätzlich er selbst die Kosten zu tragen hat (§24 BbodSchG). In der Landwirtschaft wird dieser Grundsatz erfüllt durch gute fachliche Praxis. Dazu gehört, dass die Bodenbearbeitung unter Berücksichtigung der Witterung grundsätzlich Standort angepasst zu erfolgen hat, die Bodenstruktur erhalten und verbessert wird, Bodenverdichtungen und Bodenabträge möglichst vermieden werden und die Naturbetonten Strukturelemente der Feldflur, insbesondere Hecken, Feldgehölze, Feldraine und Ackerterasse, die zum Schutz des Bodens notwendig sind, erhalten werden. Auch der standorttypische Humusgehalt des Bodens soll erhalten werden (§17 BbodSchG). Die Ausführung des Gesetzes ist Sache der Länder (§21 BbodSchG), die regelmäßig die Landratsämter damit beauftragt haben. Bei Verstößen können Bußgelder bis zu 20.000DM verhängt werden (§26BbodSchG).

d. Im Vollzug dieses und des Düngemittelgesetzes wurde vom Bund eine Düngeverordnung erlassen, die genau regelt, wann, wo und wie viel Dünger in welcher Form ausgebracht werden darf. sie ist als Anlage 5 ebenfalls beigefügt. Zuständig für die Überwachung und sind in Bayern die Landwirtschaftsämter.

e. Für eine rationelle Bewirtschaftung des Waldes gelten das Bundeswaldgesetz (Anlage 6 im Auszug) und die Forstgesetze der Länder, für Wasser die Wassergesetze und Fischereigesetze der Länder. Beim Wald wird die private Nutzung von den staatlichen Forstämtern überwacht, bei Wasser und Fischerei von dem Landratsamt.

A.2.2 Indirekte Einschränkungen

Indirekte Einschränkungen sind Ausschlüsse aus finanziellen Förderungen und die Grundsteuer.

a. In der Landwirtschaft wird eine schonende Behandlung des Bodens durch finanzielle Zuschüsse unterstützt. Beispielsweise sind für Getreidearten Höchstmengen für die Düngung je Hektar festgelegt. Werden diese vom Landwirt überschritten, so verliert er jegliche staatliche Förderung.
   Wird zu stark gedüngt und der Boden damit zu stark belastet, so erhält unter Umständen ein Bußgeld in beträchtlicher Höhe. Das gleiche gilt für die Viehzucht und für Sonderarten der Landwirtschaft.
   Daneben gibt es staatliche Mittel für eine so genannte extensive Bewirtschaftung des Bodens. Dies bedeutet, dass der Landwirt finanziell belohnt wird, wenn er den Boden nur ganz gering düngt und auch auf hohe Erträge ganz verzichtet.

b. Die Grundsteuer wird vom Finanzamt erhoben ohne Rücksicht darauf, ob aus dem Boden Erträge erwirtschaftet wurden oder nicht. Dies gilt für bebaute und unbebaute Grundstücke gleichermaßen. Daraus ergibt sich indirekt ein Zwang zur rationellen Bewirtschaftung des Bodens.

Würde der Eigentümer seinen Boden brach liegen lassen, so wäre das Bodeneigentum lediglich ein teueres Spielzeug, so dass ein Anreiz zur Nutzung besteht.

B Der Bodenmarkt

Grundsatz

Der Bodenmarkt ist grundsätzlich frei. Dies bedeutet, dass jede in- oder ausländische natürliche oder juristische Person Grundbesitz erwerben und veräußern darf. Dies ist möglich, da in Deutschland eine geordneter Bodenmarkt mit angemessenen Grundstückspreisen besteht.

Auch die Preisbildung ist grundsätzlich völlig frei und unterliegt dem Grundsatz von Angebot und Nachfrage. Außerdem spielen viele nicht landwirtschaftlichen Faktoren bei der Bodenpreisbildung eine, beispielsweise die Hoffnung, dass das Grundstück im Laufe der nächsten Jahrzehnte doch vielleicht Bauland werden könnte. Tatsächlich sind die Bodenpreise in Deutschland im Verhältnis zum Ertragswert in den allermeisten Fällen völlig überhöht.

Dementsprechend schwanken die Preise auch für landwirtschaftlichen Boden stark. Außerdem richtet sich der Preis natürlich nach der Güte des landwirtschaftlichen Bodens und seiner Lage. Dementsprechend bestehen riesige Differenzen zwischen minderwertigsten Wiesen zu 500DM/pro Hektar und 100 000DM/pro Hektar für manche Ackerböden in Regionen, in denen auch eine hoher außerlandwirtschaftlichen Nachfrage besteht. Zu der ganzen Problematik darf ich auf das Buch „Policies and agricultural development in Ukraine“ von Prof. Stephan von Cramon-Taubadel, Sergiy Zorya und Ludwig Striewe verweisen, die diese Problematik eingehend diskutieren. Der Durchschnittspreis für einen Hektar landwirtschaftlichen Ackerboden liegt aber beispielsweise im Voralpengebiet bei 5 000DM.

Trotz der grundsätzlichen Freiheit des Bodenmarktes bestehen beim Bodenmarkt allgemeine und besondere Einschränkungen.

B.1 Allgemeine Einschränkungen

B.1.1 Notarielle Beurkundung

Jegliche Eigentumsübertragung von Grundbesitz sowie die Begründung oder Übertragung von Erbbaurechten bedürfen der notariellen Beurkundung. Gleichgültig ist dabei, ob es sich um einen Kauf, Tausch, eine Schenkung oder ein sonstiges Erwerbsgeschäft handelt. Das deutsche Recht unterscheidet dabei zwischen Beurkundung und Beglaubigung. Bei der Beglaubigung wird der Inhalt der Erklärung nicht geprüft sondern lediglich die Echtheit der Unterschrift gesichert. Bei der Beurkundung hat der Notar den gesamten Vertrag eigenverantwortlich zu formulieren, die Beteiligten unparteiisch wie ein Richter über die Tragweite und die Rechtsfolgen zu belehren, den gesamten Vertrag wörtlich vorzulesen und dann unterschreiben zu lassen und zu unterschreiben.

Die rechtliche Prüfung umfasst alle Fragen, die mit der Gültigkeit des Vertrages zusammenhängen. Beispielsweise ist zu prüfen, ob das zu verkaufende Grundstück im Eigentum des Verkäufers steht, wie der Grundbesitz im Grundbuch belastet ist, ob Miet- oder Pachtverträge bestehen, die zu übernehmen sind, welche Genehmigungen erforderlich sind, ob vorgelegte Vollmachten tatsächlich in ihrem Umfang und Wortlaut nach genügen, wie die etwaige Finanzierung des Kaufpreises erfolgen soll, ob bei der beabsichtigten Vereinbarung der Fälligkeit Verkäufer und Käufer gegenseitig gesichert sind, so dass weder für den Verkäufer noch für den Käufer Risiken gegeben sind, usw.

Die Belehrung umfasst die Gesetzeslage und alle Risiken, die sich daraus ergeben. Beispielsweise hat er darüber zu belehren, dass nach deutschem Recht jede Klausel, die in dem Vertrag

nicht oder nicht richtig angegeben wird, zur sofortigen Nichtigkeit des Vertrages führt mit der Folge, dass der Notar verpflichtet ist, die weitere Bearbeitung des Vertrages sofort zu stoppen und evtl. das Grundbuchamt zu verständigen. Zusätzliche Schwarzzahlungen würden also nicht nur zu diesen Folgen führen, sondern hätten auch strafrechtliche Folgen wegen des Versuches der Steuerhinterziehung bezüglich der Grunderwerbsteuer zur Folge. Weiter ist darüber zu belehren, dass durch den geplanten Vertrag evtl. gesetzliche Vorkaufsrechte ausgelöst werden können zu dem in dem Vertrag festgelegten Preis, dass der festgelegte Preis auch bei etwaigen, viel später erfolgenden etwaigen Enteignungen zugrunde gelegt werden kann, dass eine Sicherungsmöglichkeit für Käufer im Grundbuch in der Form der so genannten Vormerkung besteht, dass die Kaufpreiszahlung erst dann gesichert ist, wenn die Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und bekannt ist, welche Summen zur Ablösung der im Grundbuch eingetragenen Hypotheken erforderlich sind, usw.

Die Gebühr hierfür liegt durchschnittlich bei 0,5% des Kaufpreises oder angegebenen oder ermittelten Grundstückswertes.

Mit dieser Regelung wird erreicht, dass bei der Transaktion von Grundstückswerten, die ja immer einen erheblichen Wert haben, ein unparteiischer rechtskundiger Fachmann gegen geringe Gebühr der rechtsuchenden Bevölkerung zur Verfügung steht. Vor allem aber ist im Beurkundungsgesetz ausdrücklich als Pflicht des Notars vorgesehen, dass er darauf achten muss, dass „Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden“ (§17 BeurkG).

Nach der Rechtsprechung handelt es dabei um die wichtigste Pflicht des Notars, deren Verletzung zu sofortigen Dienststrafen durch das Justizministerium bis zur sofortigen Entfernung aus dem Amt führen. Damit ist gesichert, dass das unerfahrene alte Mütterchen nicht von dem geschäftsgewandten Vertreter einer Großfirma übervorteilt werden kann.

B.1.2 Grundbuchamtlicher Vollzug

Der Eigentumsrechtserwerb findet nicht bereits mit Unterzeichnung des Vertrages statt, sondern erst mit Vollzug des Vertrages im Grundbuch (§, 925 BGB), das vom Grundbuchamt (Registrierungsamt) der Justiz auf der Ebene der untersten Gerichte, in Deutschland der Amtsgerichte, geführt wird (Anlage 3a).

a. Das Grundbuch (Registrierungsbuch) ist in der Weise aufgespaltet, dass grundsätzlich jedes Grundstück eine besondere Stelle erhält, das so genannte Grundbuchblatt (§3 GBO). Solange Verwirrung nicht zu besorgen ist, kann über mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers ein Grundbuchblatt geführt werden (§4 GBO).
   Das Grundbuchblatt ist unterteilt in das Bestandsverzeichnis, sowie die Abteilungen I bis III: Im Bestandsverzeichnis wird das Grundstück bezeichnet, wie es im Kataster geführt wird. Abt I kennzeichnet den Eigentümer, Abt. III enthält Hypotheken und Grundschulden, Abteilung II alle übrigen Rechte an Grundstücken wie Dienstbarkeiten, Vormerkungen und ähnliches.
   Für das Verhältnis der eingetragenen Rechte untereinander gilt die Reihenfolge der Eintragungen, für das Verhältnis der Eintragungen in verschiedenen Abteilungen zueinander der Tag der Eintragung (§879 BGB).
   Jedes Recht hat damit mit der Eintragung eine bestimmte Rangstelle. Rechte, die früher eingetragen sind, gehen im Rang vor, Rechte, die später eingetragen werden, gehen im Rang nach. Diese Rangstelle hat erhebliche Bedeutung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Auf die dahingehenden Ausführungen unten wird verwiesen. Zur Verdeutlichung jedoch bereits an dieser Stelle folgendes Beispiel: Am 1. April wird eine Hypothek zu 20.000DM im Grundbuch an einem Grundstück eingetragen, am 2. April ein für den Nachbarn bestelltes Wegerecht als Dienstbarkeit an dem gleichem Grundstück. Kommt es zur Versteigerung, geht das Wegerecht im Range nach, d.h., es fällt ersatzlos aus, wenn der Gläubiger der Hypothek die Zwangsversteige-

rung betreibt. Wurde jedoch das Wegerecht am 30. März eingetragen und die Hypothek am 1. April, so geht das Wegerecht im Range vor, d.h., wenn wiederum der Gläubiger der Hypothek die Zwangsversteigerung betreibt, bleibt das Wegerecht unverändert bestehen und muss von einem Ersteigerer vollständig übernommen werden.
Sämtliche Rechte sind jedoch jeweils erst rechtswirksam dann entstanden, wenn sie im Grundbuch eingetragen wurden.

b. Die Eintragungen dürfen jeweils erst dann erfolgen, wenn dem Grundbuchamt die Erteilung sämtlicher etwa erforderlichen Genehmigungen, die Nichtausübung etwaiger Vorkaufsrechte und die Bezahlung der durch den Verkauf ausgelösten Grunderwerbsteuer nachgewiesen ist, wobei in Deutschland der Notar für die Besorgung und Entgegennahme dieser Unterlagen und die Antragstellung beim Grundbuchamt ein tatsächliches Monopol besitzt. Bis zur endgültigen Eigentumsumschreibung kann der Anspruch des Käufers, den Besitz zu erwerben, im Grundbuch durch eine vorläufige Eintragung, die so genannte Vormerkung, dauerhaft gesichert werden. Erfolgt ein Weiterverkauf vor Vollzug der Eigentumsumschreibung, so müssen alle aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechte einschließlich der Rechte aus der Vormerkung an den neuen Erwerber abgetreten werden.
Damit ist ein Höchstmass an Rechtssicherheit garantiert, da das Grundbuch stets den jeweiligen Eigentumsstand und die Summe der etwa vorhandenen Belastungen sowie den jeweiligen tatsächlichen Zustand des Grundstücks verlässlich dokumentiert. Die Eintragung im Grundbuch erst wirkt rechtsbegründend.
Der Gegensatz dazu wäre ein bloß rechtsbezeugendes Grundbuch. Ein bloß rechtsbezeugendes Grundbuch liegt dann vor, wenn bereits aufgrund des Vertragsabschlusses, also mit der Unterschrift, das Eigentum übergeht und die Eintragung im Grundbuch lediglich die Veröffentlichungswirkung nach außen, also für die Öffentlichkeit hat. Dann hätte das Grundbuch nur eine bloße deklaratorische Funktion.
Es kann also nicht passieren, wie in einem Land, wo das Registrierungsbuch nur deklaratorische Funktion und damit keine Sicherungsmöglichkeit des Käufers im Grundbuch hat, dass eine – wie sich vielleicht nachträglich herausstellte – kriminelle Person ein wertvolles Grundstück erwarb und diese einhundert mal an völlig verschiedene Personen verkaufte und dann untertauchte.
Diese Verlässlichkeit des deutschen Grundbuches geht so weit, dass, wenn ein Eintrag im Grundbuch unrichtig erfolgte, dieser unrichtige Eintrag bis zu seiner Beseitigung dem gutgläubigen Dritten gegenüber als richtig gilt und dadurch eventuell entstehende ungerechtfertigte Bereicherungen von bloßen „Bucheigentümern“ auf dem Gerichtsweg ausgeglichen werden müssen. Ist also beispielsweise durch ein Versehen des Grundbuchamtes der Sohn A statt des Vaters A im Grundbuch eingetragen worden und ist der Sohn ein Lump, der dies bemerkt und das Grundstück gleich an die Baufirma C weiterverkauft, so ist die gutgläubige Baufirma, die den Sachverhalt nicht kennt, vollständig geschützt. Der von ihr mit dem Sohn A geschlossene Vertrag bleibt gültig, sie kann rechtswirksam Eigentum an dem Grundstück erwerben, der Vater muss gegen den bloßen „Bucheigentümer“ Sohn A klagen auf Herausgabe des Erlöses.
Außerdem ist damit gesichert, dass alle etwaigen Belastungen des Grundstücks – Dienstbarkeiten als Servituten, Hypotheken usw. – dem Erwerber bekannt und von ihm ausdrücklich übernommen sein müssen, da der Vertrag sich mit dem Grundbuchinhalt decken muss, oder dass in dem Vertrag Vereinbarungen über die Löschung der Rechte enthalten sein müssen. Das Grundbuchamt hat diese Voraussetzungen eigenverantwortlich zu prüfen. Dies bedeutet, dass, weil vier Augen mehr sehen als zwei, neben dem Notar das Grundbuchamt in eigener Verantwortung sämtliche formalen Voraussetzungen wie erforderliche Genehmigungen usw. selbständig noch einmal zu prüfen hat und die Übereinstimmung des Vertrages mit dem geltenden Recht.

B.2 Besondere Beschränkungen

Als besondere Beschränkungen kommen das Grundstücksverkehrsgesetz in Frage, die zahlreichen anderweitigen Genehmigungspflichten und die Vorkaufsrechte.

B.2.1 Das Grundstücksverkehrsgesetz

Das Grundstücksverkehrsgesetz (GrstVG; Anlage 7 im Auszug) regelt den Eigentumserwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken.

Als gesetzgeberisches Motiv gilt, dass Bauernland in Bauernhand bleiben soll, wobei in Deutschland der bäuerliche Familienbetrieb die Standardform darstellt. Dieses Motiv liegt sämtlichen Regelungen des Gesetzes zugrunde.

a. Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und für Moor - und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann. Landwirtschaft im Sinn dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau und der Weinbau sowie die Fischerei in Binnengewässern (Gesetzesdefinition, §1 GrstVG).

b. Jegliche Eigentumsübertragung (Veräußerung) und der notarielle Vertrag, der derartiges vereinbart, bedürfen der Genehmigung. Ist der Vertrag genehmigt, so gilt auch die in Ausführung des Vertrages erklärte Einigung über den endgültigen Eigentumsübergang (Auflassung) als genehmigt (§2, Abs. 1 GrdstVG). Die Genehmigung kann auch vor Abschluss des Vertrages erteilt werden, muss dann aber die wesentlichen Bestimmungen des Vertrages enthalten.
   Nach der Definition des Gesetzes stehen der Veräußerung eines Grundstückes gleich:

   i. Die Einräumung oder Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück (§2. Abs. 2, Ziff. 1 GrstVG).

   ii. Die Veräußerung eines Erbteils an einen anderen als den Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht (§2. Abs. 2, Ziff. 2 GrstVG). Diese Regelung greift also nur dann, wenn mehrere Personen Erbe geworden sind. Sie greift nicht, wenn nur eine Person Erbe des Landwirtes wird, auch dann nicht, wenn dieser Erbe nicht Landwirt, sondern z.B. Immobilienmakler ist. Eine Lücke besteht hier im Gesetz insoweit, als die Einsetzung eines Nichtlandwirtes zum Erben hingenommen wird, ohne dass die Möglichkeit eröffnet wird, den Erben zu verpflichten, den Besitz binnen angemessener Zeit an einen Landwirt zu veräußern oder dauerhaft zu verpachten. Diese Lücke wurde wiederholt in der Weise ausgenutzt, dass der Nichtlandwirt den intern vereinbarten Kaufpreis als Darlehen dem Landwirt gab und als Hypothek sich im Grundbuch sichern ließ und gleichzeitig der Landwirt in einem Testament, den Nichtlandwirt zum Erben einsetzte.

   iii. Die Bestellung eines Nießbrauches an einem Grundstück (§2, Abs. 2, Ziff. 3 GrstVG), d.h. die Einräumung eines Rechtes höchstens auf Lebensdauer des Berechtigten, auf dem Grundbesitz wie ein Eigentümer zu wirtschaften.

c. Die Bundesländer haben die Möglichkeit, zu bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedarf. Von dieser Möglichkeit haben alle Bundesländer Gebrauch gemacht. Die Größe richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen. So beträgt sie beispielsweise in Thüringen 2500 qm, in Bayern Flächen von höchstens 1 Hektar, zusammengerechnet alle Veräußerungen innerhalb der letzten drei Jahre.

d. Die Genehmigung ist nicht notwendig, wenn:

i. der Bund oder ein Bundesland an der Veräußerung beteiligt sind;

ii. eine Religionsgesellschaft in der Rechtsform einer Körperschaft öffentlichen Rechtes erwirbt, es sei denn, es handelt sich um einen ganzen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb;

iii. Grundstücke veräußert werden, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, außer es handelt sich um Grundstücke, die nach dem Plan für die Landwirtschaft erhalten bleiben sollen;

iv. wenn ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird (siehe §4 GrdstVG).

e. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn (§8 GrstVG):

i. eine Gemeinde innerhalb ihres Gebietes ein Grundstück erwirbt, das in der Bauleitplanung als nichtlandwirtschaftliches Grundstück ausgewiesen ist;

ii. Grundbesitz an Kinder oder Enkel übertragen wird;

iii. ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbständige Existenz bietet;

iv. die Veräußerung der Grenzverbesserung dient oder Grundstücke zur Verbesserung der Bewirtschaftung getauscht werden, die in etwa wertgleich sind;

v. eine Abtretung zur Vermeidung der Enteignung erfolgt oder Ersatzland erworben wird, das im landwirtschaftlichen Kreislauf bleibt.

Von zentraler Bedeutung sind die Bestimmungen des §9 GrstVG. Nach dieser Bestimmung darf die Genehmigung nur dann versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn:

a. die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten würde. Nach Absatz 2 dieses Paragraphen liegt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

Mit dieser Regelung ist für die Verwaltung ein elastischer Rahmen gegeben, den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr zu lenken. Die Rechtsprechung hat den Rahmen zusätzlich aufgeklärt.
Darnach ist dieser Versagungsfall grundsätzlich gegeben, wenn landwirtschaftlicher Grundbesitz nicht an einen hauptberuflichen Landwirt veräußert wird. Ist der Erwerber eine juristische Person, z.B. eine GmbH oder eine AG, wie sie in den neuen deutschen Ländern zahlreich sind, so besteht kein Hindernis, wenn die Mitglieder dieser Gesellschaften einschließlich der Geschäftsführer voll ausgebildete Landwirte sind oder ihre Berufslaufbahn nur in der Landwirtschaft verbracht haben. Sind die Mitglieder Nichtlandwirte, so kann die Genehmigung erteilt werden, wenn die Gesellschaft bereits einen selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb im Eigentum nachweist oder von der einschlägigen Industrie ein Musterbetrieb aufgebaut werden soll.
Weiterhin kann die Größe des erwerbenden Betriebes mit dieser Bestimmung gesteuert werden. Unerwünscht sind übergroße Betriebe ebenso wie entstehende landwirtschaftliche Zwergbetriebe.
Die Größe eines Betriebes richtet sich verständlicherweise nach der Bodenqualität und der dafür üblichen Bewirtschaftungsweise. Sie ist also keine feste Größe. Unerwünscht sind lediglich „Rittergüter“ früherer Prägung. Zusätzlich ist allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen (§9, Abs. 6 GrstVG). Der Betrieb soll also auch unter neuzeitlichen Ver-

hältnissen und den Bedingungen der Lebensmittelmärkte genügend groß sein, um eine selbständige Existenz auch in schlechten Jahren zu ermöglichen. Eine Größe von 100 ha kann also für einen Weinbaubetrieb als zu groß gelten, eine Größe von 800 Hektar für einen reinen Ackerbaubetrieb mit leichten Böden gerade noch ausreichend sein. Hier sind die landwirtschaftlichen Betriebswirte gefragt. Allerdings sind die Betriebsstrukturen in den alten Bundesländern noch weit von einer Größe entfernt, die als „ungesund“ gelten kann, so dass die Genehmigungen in der Praxis sehr liberal gehandhabt werden und Versagungen wegen der Betriebsgröße äußerst selten vorkommen.

Weiterhin ist in den letzten Jahren verstärkt die Betriebsgröße zur Art der Bewirtschaftung des Bodens in Beziehung gesetzt worden. Eine den Boden und das Grundwasser verseuchende überstarke Düngung, die durch die Betriebsgröße erzwungen ist, soll nicht gefördert werden, sie ist unerwünscht.

Ebenso unerwünscht ist die Bildung von Zwergbetrieben. Als Zwergbetriebe bezeichnet man Betriebe unter 5 ha. Zwar existiert in Deutschland eine große Zahl von solchen Betrieben, den so genannten „Mondscheinbauern“, also landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben. Vor allem im Weinbau gibt es eine große Zahl von solchen Betrieben. Gefördert werden darf deren Existenz jedoch grundsätzlich nicht. Das Gesetz fördert nur dann den Zuerwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken, wenn Interesse an einer wesentlichen Erweiterung der Landwirtschaft besteht (also der Übergang in eine hauptberufliche landwirtschaftliche Existenz), aber es fördert nicht die Zerschlagung von Betrieben.

b. Wenn durch die Veräußerung der Grundbesitz im Eigentum des Verkäufers unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde (§9, Abs. 1, Ziff. 2 GrstVG). Das Gesetz selbst definiert dieses Erfordernis in Abs. 3 von §9GrstVG dahingehend, dass dieser Fall vorliegt, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 1 ha oder ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als 3 Hektar würde oder ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb durch die Veräußerung seine Lebensfähigkeit verlieren würde oder ein durch die agrarwirtschaftliche Förderung (Flurbereinigung, Aufstockung, Aussiedlung) geschaffenes Grundstück in der Weise geteilt würde, dass die Teilung diesen Agrarstrukturverbessungsmassnahmen widerspricht (Ziff. 1 bis 4).

c. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstückes steht (§9, Abs. 1, Ziff. 3)

   Mit dieser Bestimmung soll einerseits verhindert werden, dass unerfahrene Landwirte ihren Besitz verschleudern, falls die Belehrung des Notars nichts gefruchtet hätte, anderseits der Bodenspekulation ein Riegel vorgeschoben werden. In all diesen Fällen besteht natürlich besonders die Versuchung, in dem Erwerbsvertrag eine falschen – zu hohen oder zu niedrigen – Kaufpreis anzugeben, um die Behörde zu täuschen und die Genehmigung des Vertrages zu erhalten. Das deutsche Gesetz löst diese Problematik auf folgende Weise: Ist in dem Vertrag ein falscher Kaufvertrag angegeben, so ist der Vertrag nichtig (§313 BGB), da der gewollte Vertrag nicht beurkundet wurde und der beurkundete Vertrag nicht gewollt ist (§134 BGB). Zwar kann ein solcher nichtiger Vertrag wirksam werden, wenn er im Grundbuch vollzogen wurde. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn zu dem Vertrag eine behördliche Genehmigung erforderlich war, da dann eben der wirklich gewollte Vertrag nicht genehmigt wurde. Der Vertrag bleibt also trotz Grundbuchvollzug dauerhaft nichtig. Diese Nichtigkeit kann zu jeder Zeit von jedermann geltend gemacht werden. Verständlicherweise läuft damit der Käufer in ein großes Risiko, da z.B. selbst Erben des Verkäufers die Nichtigkeit geltend machen können. Allerdings besteht im Interesse der Rechtssicherheit des Grundbuches eine Grenze. Wurde der Vertrag im Grundbuch vollzogen und ist seit der Eintragung ein Jahr vergangen, ohne dass gegen die Richtigkeit der Eintragung im Grundbuch ein Widerspruch eingetragen wurde, so gilt der Vertrag als in jedem Falle genehmigt (§§7, Abs. 3 GrstVG).

d. Der unter c. genannte Hinderungsgrund besteht nach dem Gesetz nicht, wenn zulässigerweise, also im Rahmen eines Bauleitplanes, der Grundbesitz für andere als land- oder forstwirtschaftli-

che Zwecke veräußert wird, also zum Beispiel als Baugebiet oder zum Kiesabbau. Hier muss die Genehmigung erteilt werden (§9, Abs. 3 GrstVG).

e. Die Bundesländer sind zuständig, die Genehmigungsbehörden zu bestimmen (§§ GrstVG). In Ausführung dieser Bestimmung wurde entweder besondere untere Fachbehörden, wie Landwirtschaftsämter oder die untere Verwaltungsbehörde (Landkreis) für zuständig erklärt.

f. Die Genehmigungen können unter Auflagen oder Bedingungen erteilt werden (§§ 9, Abs. 1; 10, 11 GrdstVG). Unter Auflagen versteht das deutsche Recht Bedingungen, die selbständig neben der Genehmigung bestehen und deren Erfüllung daher von der Behörde in einem gesonderten Prüfverfahren verlangt werden kann, während eine in der Genehmigung enthaltene Bedingung unmittelbarer Bestandteil dieser Genehmigung ist, die Genehmigung also nicht wirksam ist, wenn die Bedingung nicht erfüllt wird.

    i. Als Auflage kann dem Erwerber auferlegt werden das erworbene Grundstück an einen Landwirt dauerhaft zu verpachten (§10, Ziff. 1 GrstVG); oder das erworbene Grundstück ganz oder zum Teil an eine Landwirt oder ein Siedlungsunternehmen zu veräußern (§10, Ziff. 2 GrstVG); oder an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr, als der erworbenen Fläche entspricht (§10, Ziff. 3 GrstVG); oder bei forstwirtschaftlichem Besitz eine Bewirtschaftungsvertrag mit der Forstbehörde zu schließen oder nach einem genehmigten Wirtschaftsplan zu wirtschaften (§10, Ziff. 4 GrstVG).

    ii. Wird von der Behörde eine Auflage ausgesprochen, so kann der betroffene Vertragsteil binnen einer Frist von einem Monat, gerechnet ab der Rechtskraft der Entscheidung, von dem Vertrag zurücktreten (§10, Abs. 2 GrstVG).

    iii. Als Bedingung kann ausgesprochen werden, dass binnen einer bestimmten Frist die Vertragsparteien einzelne bedenkliche Vertragsbestimmungen in einer bestimmten Weise ändern (§11, Ziff. 1 GrstVG); oder das landwirtschaftliche Grundstück auf eine bestimmte Zeit an einen Landwirt verpachtet wird (§11, Ziff. 2 GrstVG), oder der Erwerber an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr als die erworbene Fläche oder deren Wert entspricht (§11, Ziff3 GrstVG).

    iv. Ist die Bedingung eingetreten, so hat die Genehmigungsbehörde hierüber auf Antrag ein besonderes Zeugnis zu erteilen (11, Abs. 2 GrstVG). Dies ist wichtig, da ohne diese Bescheinigung die Rechtswirksamkeit der Genehmigung nicht nachgewiesen werden kann und der Nachweis wiederum Voraussetzung ist für den grundbuchamtlichen Vollzug.

g. Örtlich zuständig für das Genehmigungsverfahren ist die Genehmigungsbehörde, in deren Bezirk die Hofstelle des Verkäufers liegt. Ist eine solche nicht vorhanden, so ist maßgebend die Lage der betroffenen Grundstücke (18 GrstVG).

h. Die Entscheidung über den Antrag hat binnen einer Frist von einem Monat zu erfolgen, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Einganges des Antrages beim Amt. Kann binnen dieser Frist der Antrag nicht beschieden werden, so ist mit einem Zwischenbescheid die Frist bis zu insgesamt längstens drei Monate zu verlängern. Erfolgen weder Entscheidung noch Zwischenbescheid, so gilt die Genehmigung als erteilt. Über die Rechtskraft der Genehmigung ist ein Zeugnis zu erteilen, das wiederum Voraussetzung ist für den grundbuchamtlichen Vollzug.

i. Vor Entscheidung über einen Genehmigungsantrag hat die Genehmigungsbehörde die örtlich zuständige land- bzw. forstwirtschaftliche Berufsvertretung zu hören (§ 19 GrstVG). Die Genehmigung kann dann erteilt werden, wenn sich aus der Anhörung ergibt, dass keinerlei Bedenken bestehen. Ergibt die Anhörung jedoch, dass beispielsweise ein örtlich näher gelegener Landwirt Interesse an dem Erwerb hat, so ist die Genehmigung zu versagen.
Wäre demnach die Genehmigung zu versagen, so ist der Vertrag der örtlich zuständigen Sied-

lungsbehörde zur Prüfung vorzulegen, ob sie nicht das Vorkaufsrecht ausüben will (§12 GrstVG). Die Zwischenbescheidsfrist kann in diesem Fall um einen weiteren Monat verlängert werden (§6, Abs. 1 GrstVG). Das Vorkaufsrecht kann vor allem dann interessant sein, wenn der in dem Vertrag ausgewiesene Kaufpreis außergewöhnlich niedrig ist, aber auch, wenn ein näher gelegener Landwirt an dem Erwerb interessiert ist. Ist ein solcher Fall gegeben, so übt die Behörde das Vorkaufsrecht aus. Damit kommt ein wortgleicher Vertrag zwischen dem Verkäufers und der Behörde zustande. Ein Rücktritt des Verkäufers von dem Vertrag, weil der Erwerber nun ein anderer ist, ist nicht möglich. Die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechtes ist allen Vertragsteilen und demjenigen zuzustellen, in dessen Interesse das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde (§21GrdstVG).

j. Jede ablehnende oder das Vorkaufsrecht ausübende Entscheidung ist zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen (§§20; 21 GrstVG). Wird die Genehmigung versagt oder unter Auflagen oder Bedingungen erteilt, können die Beteiligten binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch das nach dem Gesetz über Landwirtschaftssachen zuständige Gericht stellen (§22Abs. 1 GrstVG). Zuständig ist das Amtsgericht in der Zusammensetzung von einem Berufsrichter und zwei ehrenamtlichen, aus der hauptberuflichen Landwirtschaft stammenden Laienrichtern (§§1, 2, 4 LwVG). Es gilt der Grundsatz der Ermittlung von Amtswegen (§9 LwVG; §12 FGG). Gegen die Entscheidung des Amtsgerichtes ist die ohne Anwaltszwang zulässige Beschwerde zum Oberlandesgericht, gegen dessen Entscheidung die Beschwerde zum Bundesgerichtshof zulässig (§§21, 22, 24 LwVG), wobei letztere nur von einem Anwalt und nur dann erhoben werden kann, wenn sie das Oberlandesgericht zugelassen hat oder das Oberlandesgericht von einer Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichtes abgewichen ist. Das Gericht hat die zuständige Behörde und Berufsvertretung zu hören (§32 LwVG).

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass es dem Gesetz nicht um eine generelle administrative Gängelung oder Lenkung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes geht, sondern lediglich um eine vorsichtige Verhinderung von Missbräuchen im Interesse der Aufrechterhaltung eines landwirtschaftlichen Berufsstandes. Dies ist von der Verwaltung und den Gerichten auch stets so aufgefasst worden.

B.2.2 Weitere Genehmigungspflichten

Neben der bereits geschilderten Genehmigungspflicht im land- und forstwirtschaftlichen Bereich bestehen Genehmigungspflichten im Baugesetzbuch.

1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bedarf jede Teilung eines Grundstückes der Genehmigung (§19 BBG). Teilung ist nach der Definition des Gesetzes die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.
   Da der Verkauf einer erst zu vermessenen Teilfläche oder der Verkauf einer Fläche, die zwar schon vermessen, aber noch nicht im Grundbuch dargestellt ist, demnach beim Vollzug im Grundbuch stets der Genehmigung bedarf, muss zweckmäßigerweise bereits der Kaufvertrag über die Fläche zur Genehmigung vorgelegt werden.
   Auch in diesen Fällen bedarf es keiner Genehmigung, wenn die Abtretung erfolgt im Rahmen einer Enteignung, in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder städtebaulichen Entwicklungsbereich, wenn die Genehmigungspflicht in der Satzung ausgeschlossen wurde, eine Körperschaft öffentlichen Rechtes beteiligt ist, oder die Abtretung der Errichtung von Anlagen der öffentlichen Versorgung dient.
   Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Die Frist zur Erteilung beträgt einen Monat, durch Zwischenbescheid kann die Frist bis längstens drei weitere Monate verlängert werden. Ist

eine Genehmigung nicht erforderlich, so hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen. Das Grundbuchamt darf auf jeden Fall nur dann vollziehen, wenn Genehmigung oder das Zeugnis vorgelegt werden (§20 BBG). Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Teilung oder beabsichtigte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar sind. Damit wird ein „wildes Bauen“ verhindert.

2. In Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend vom Fremdenverkehr geprägt sind, kann durch eine Bebauungsplan oder durch Satzung vorgeschrieben werden, dass die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt (§22 BBG). Wegen der Einzelheiten wird auf den Gesetzestext verwiesen.

3. Innerhalb eines städtebaulichen Sanierungsgebietes (§136 BBG) bedarf jeder Veräusserungsvertrag und jede Begründung eines dinglichen Rechtes der Genehmigung (§144 BBG). Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des §144 BBG.

4. Ist im Rahmen eines Bebauungsplanes oder der bebauten Ortsteile ein Umlegungsverfahren eingeleitet (§45 BBG), - ein Umlegungsverfahren ist eine Art Flurbereinigungsverfahren innerhalb bereits bebauter Ortsteile zur besseren Gestaltung der vorhandenen Grundstücke – so bedarf jede Verfügung über ein Grundstück der Genehmigung (§51BBG). Auf die gesetzlichen Bestimmungen wird verwiesen.

B.2.3 gesetzliche Vorkaufsrechte

Das Vorkaufsrecht im landwirtschaftlichen Bereich wurde bereits geschildert.

Nach §24 BGBG haben die Gemeinden ein allgemeines Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, in einem Umlegungsgebiet, in einem Sanierungsgebiet, im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes auch im Außenbereich, soweit es sich um unbebauten Flächen handelt, für die nach dem Plan eine Nutzung als Wohnhaus oder Wohngebiet vorgesehen ist (§24 BBG).
Ein besonderes Vorkaufsrecht kann von der Gemeinde begründet werden an allen unbebauten Grundstücken innerhalb eines Bebauungsplanes, aber auch in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§25 BBG).

Die Geltendmachung eines Vorkaufsrechtes ist ausgeschlossen bei Verträgen mit Verwandten (§“6, Ziff. 1 BBG), beim Erwerb für militärische oder polizeiliche Zwecke oder solche des Zolls oder Zivilschutzes, beim Erwerb durch Kirchengemeinschaften für ihre Zwecke (§6, Ziff. 2 BBG), bei besonderen staatlichen Zwecken (§24, Ziffer3; 38 BBG) sowie wenn die Bebauung bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht (§24, Ziff. 4 BBG).

a. Die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes kann der Käufer abwenden, wenn er sich zur Erfüllung der Ziele des Planes verpflichtet und nachweist, dass er dazu auch in der Lage ist (§27 BBG), natürlich dann aber nicht, wenn das Grundstück für öffentlichen Zwecke benötigt wird.
b. Der Verkäufer hat der Gemeinde den Kaufvertrag ohne schuldhaftes Zögern mitzuteilen. Das Grundbuchamt darf den Käufer als Eigentümer nur dann eintragen, wenn das Nichtbestehen oder die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes nachgewiesen ist. Im Einzelfall ist darüber auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen (§28, Abs. 1 BBG), die Gemeinde kann aber auch generell für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf das Vorkaufsrecht durch jederzeit widerrufliche Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt verzichten (§28, Abs. 5 BBG).
c. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes kann nur binnen einer Frist von zwei Monaten seit Mitteilung erklärt werden (§28, Abs. 2 BBG). Normalerweise kommt damit ein wörtlich gleichlautender Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde zustande. Verständlicherweise besteht für die ursprünglichen Vertragsteile, wenn sie mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes rechnen

müssen, die große Versuchung, einen höheren Kaufpreis anzugeben, als dem eigentlichen Wert entspricht. Dem baut die Bestimmung des §28, Abs. 3 BBG deutlich vor. Demnach kann die Gemeinde den echten, niedrigeren Verkehrswert festsetzen. Der Verkäufer kann ausnahmsweise in diesem Fall von dem Vertrag zurücktreten. Dann hat die Gemeinde die bisher entstandenen Kosten zu tragen. Tritt der Käufer nicht zurück, so geht kraft Gesetzes das Eigentum auf die Gemeinde über. Das Grundbuch ist zu berichtigen. Führt die Gemeinde aber nicht das Grundstück binnen angemessener Frist dem vorgesehenen Zweck zu, so muss sie den ursprünglichen, höheren Kaufpreis bezahlen. Benötigt die Gemeinde das Grundstück für öffentliche Zwecke, ist nach Enteignungsgrundsätzen zu entschädigen (§28, Abs. 4 BBG).

d. Die Ausübung erfolgt durch Verwaltungsakt (§28, Abs. 2 BBG). Dies bedeutet, dass gegen den Bescheid das normale Anfechtungsverfahren zulässig ist (§§79 Verwaltungsverfahrensgesetz). Es ist also zunächst Widerspruch zur nächst höheren Verwaltungsbehörde einzulegen (§68, 69 Verwaltungsgerichtsordnung). Gegen den Widerspruchsbescheid ist die Anfechtungsklage zulässig, es erfolgt Klage zum Verwaltungsgericht (§§73, 74 VwGO).

e. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht auch zugunsten Dritter, also beispielsweise von Baugesellschaften ausüben, wenn das Grundstück für den sozialen Wohnungsbau oder für Personen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden soll (§27, Ziff. 1 BBG), weiter für Sanierungs- und Entwicklungsträger (§27, Ziff. 2 BBG). Übt sie aus, so kommt mit der Ausübung eine Vertrag nicht mit ihr, sondern zwischen dem derzeitigen Eigentümer und dem begünstigten Dritten zustande (§27, Abs. 2 BBG). Für die Kaufpreiszahlung haftet die Gemeinde ebenso wie der Käufer, im Übrigen gelten die Bestimmungen wie beim normalen Vorkaufsrecht.

B.3 Besonderheiten bei der Veräußerung von staatlichem Grundbesitz.

Grundsätzlich gelten für den staatlichen und den kommunalen Grundbesitz die oben dargelegten allgemeinen Beschränkungen, also notarielle Beurkundungspflicht und grundbuchamtlicher Vollzug. Wird also zum Beispiel eine Strasse nicht mehr benötigt und soll sie daher in das Eigentum der früheren Eigentümer oder eines Vereins überführt werden, so sind diese allgemeinen Beschränkungen einzuhalten. Das gleiche gilt, wenn ein Militärgelände nicht mehr für militärische Zwecke benötigt und daher in das Eigentum der örtlichen Gemeinde zurückgeführt wird.

Außer solchen besonderen Vertragsfällen kommt die Veräußerung von Grundbesitz in größerem Umfang nur noch in den neuen deutschen Ländern vor.

B.3.1 Veräußerung zum ermäßigten Preis

Nach dem Zusammenbruch der DDR waren durchschnittlich etwa 30% des, dort befindlichen Grundbesitzes in Staatseigentum zurückgeblieben. Diese waren bzw. sind zu privatisieren.

Dabei soll zunächst das Verfahren zur Privatisierung landwirtschaftlicher Grundstücke geschildert werden, anschließend das zur Privatisierung forstwirtschaftlicher Flächen.

a. Als genereller Grundsatz galt und gilt, dass die Privatisierung über ein Drei-Stufen-Konzept erfolgt

   i. langfristige Verpachtung;

   ii. Erwerb zum vergünstigten Preis durch Pächter;

   iii. Erwerb der verbleibenden Flächen zum Verkehrswert.

b. Die Verpachtung ist in einer Richtlinie der Bundesanstalt für Vereinigungsbedingte Sonderaufgaben enthalten (früher Treuhandanstalt genannt), die Veräußerung in einem Gesetz geregelt, dem Entschädigungs- und Ausgleichsgesetz (EALG). Auf Wunsch werden beide Texte nachgeliefert. Mit der Durchführung wurde die Bodenverwertungs- und Verpachtungsgesellschaft

(BVVG) beauftragt, eine hundertprozentige Tochter der Bundesanstalt. Bis zur Erarbeitung dieses Konzeptes wurden in den Jahren 1990 bis 1993 die Flächen kurzfristig – regelmäßig nur einjährig – verpachtet. Seit 1993 wurden die sämtlichen Flächen langfristig, d.h. für eine Zeit von zwölf Jahren, also von 1993 bis 2005, verpachtet.
Sinn dieser Verpachtung ist es, zu überprüfen, ob der Bewerber auch als endgültiger Eigentümer zur rationellen und sorgsamen Bewirtschaftung der Flächen dauerhaft geeignet ist. Durch Bekanntmachungen und Ausschreibungen wies die BVVG darauf hin, dass sie die ehemals volkseigenen Flächen langfristig verpachten werde. Um die Chancengleichheit aller Bewerber zu gewährleisten, wurde bewusst davon abgesehen, die Flächen nach dem jeweils besten Gebot für den Pachtzins zu vergeben. Vielmehr reichte es aus, dass sich die Bewerber bereit erklärten, den ortsüblichen Pachtzins zu bezahlen. Damit sollte im Sinne einer sozialen Gerechtigkeit einerseits die einheimische Bevölkerung nicht benachteiligt werden, die ja keine großen Geldmittel besaß, andererseits der Staat als der alleinige Verpächter nicht bereichert werden. Es sollten also zunächst die Startchancen derjenigen nicht beeinträchtigt werden, die vielleicht sehr gute Bodenwirte sind, aber aufgrund der vergangenen politischen Verhältnisse eben gegenüber den westdeutschen Pächtern nicht genügend Eigenmittel besaßen.

c. Die Vergabe der Pachtflächen erfolgt durch eine Pachtkommission. Mitglieder dieser Kommission sind:

   i. Der Leiter des örtlich zuständigen Flurneuordnungsamtes, der als Vorsitzender zu fungieren hat.

   ii. Das staatliche Amt für Landwirtschaft.

   iii. Der Bauernverband des Bundeslandes, z.B. von Thüringen.

   iv. Der Arbeitgeberverband der Landwirte.

   v. Der Verband unabhängiger privater Bauern und Landeigentümer.

   vi. Der landwirtschaftliche Beratungsdienst.

   vii. Die untere Naturschutzbehörde.

d. Jeder Bewerber für Pachtflächen hatte ein beabsichtigtes Betriebskonzept nachzuweisen. Dieses musste sich äußern zu:

   i. der beabsichtigten Wirtschaftsweise;

   ii. den geplanten Investitionen;

   iii. der Zahl der betrieblichen Arbeitskräfte;

   iv. der Größe der bisherigen Eigentumsfläche und die Größe der bisher von Dritten gepachteten Fläche;

   v. der Beurteilung der voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes in den nächsten vier Jahren;

   vi. dem Viehbesatz.

   Als weitere Entscheidungshilfen wurden der Kommission folgende Gesichtspunkte genannt:

   i. die Qualifikation des Betriebsleiters;

   ii. bereits bestehende betriebliche Grundlagen, die erbrachten Vorleistungen für eine Betriebsgründung sowie von Dritten gekauftes oder gepachtetes Land;

   iii. die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Vorhabens des Interessenten auf die wirtschaftliche, ökologische und soziale Entwicklung der Region;

iv. die Auswirkungen auf die Betriebskonzepte benachbarter wirtschaftlicher Unternehmen;

v. die Entscheidungen der Pachtkommission in den zurückliegenden letzten vier Jahren;

vi. die Bonität des Pachtinteressenten.

e. Wenn die Beurteilung der Qualifikation des Betriebsleiters und des Betriebskonzeptes ergab, dass die Angebote etwa gleichwertig waren, wurden die Flächen nach einer Rangfolge vergeben. An erster Stelle standen die Landwirte, die aus einer LPG/bzw. einem VEG ausgeschieden waren und sich selbständig machen wollten bzw. bereits gemacht hatten.
An zweiter Stelle standen die LPG-Nachfolgeunternehmen, wenn sie sich ordnungsgemäß nach den Vorschriften des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes aus einer alten LPG umgewandelt hatten.
Den dritten Rang nahmen Bewerber ein, die zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung (3.10.1990) nicht in den neuen Ländern ortsansässig waren und dort auch früher keinen landwirtschaftlichen Betrieb besessen hatten.

f. Zu Gunsten der LPG-Nachfolgeunternehmen wirkte eine Klausel zur Sicherung ihrer Existenz. Bei der Vergabe der landwirtschaftlichen Flächen war zu berücksichtigen, dass sie bis zur Wiedervereinigung ausschließlich von LPGen bzw. VEGen bewirtschaftet worden waren. Deshalb konnte eine Neuvergabe nach den genannten Kriterien dazu führen, dass durch einen weitgehenden Flächenentzug die Existenz des LPG-Nachfolgeunternehmens gefährdet worden wäre. Deswegen bestimmte die Klausel, dass den LPG-Nachfolgeunternehmen Flächen insoweit nicht entzogen werden durften, wie dadurch ihre Existenz gefährdet worden wäre.

g. Auf Antrag können die Pachtverträge regelmäßig bis zu einer Gesamtlaufzeit von 18 Jahren verlängert werden. Der Antrag ist abzulehnen, wenn

i. Pachtzinsen bisher unvollständig oder unpünktlich bezahlt wurden oder

ii. die Bewirtschaftung der Pachtsache nicht ordnungsgemäß auf der Grundlage aktueller Betriebskonzepte verlief,

iii. die Genehmigungserfordernisse und Mitteilungspflichten des Pachtvertrages nicht beachtet wurden oder

iv. sonstige Verpflichtungen des Pachtvertrages oder Festlegungen auf Pachtvertragskontrollen verletzt wurden.

h. Die Verpachtung hatte folgendes Ergebnis: Landwirte, die aus einer LPG oder aus einem VEG ausgeschieden und sich selbständig gemacht hatten, haben 36% der ehemals volkseigenen Flächen langfristig verpachtet. Auf LPG - Nachfolgeunternehmen entfielen 58%, auf ortsfremde Erwerber 6%.

i. Der Erwerb von ehemals volkseigenen Flächen wurde nach langen und kontroversen Beratungen geregelt durch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG). Nach dem Gesetz sind die Pächter berechtigt, die von ihnen gepachtete Fläche nach Ablauf des Pachtvertrages zu einem begünstigten Preis zu erwerben. Der Preis orientiert sich am Ertragswert der Flächen, so dass der Erwerb aus den Erträgen grundsätzlich finanziert werden kann. Voraussetzungen des begünstigten Erwerbes sind daher:

i. langfristiger Pachtvertrag:

ii. Ortsansässigkeit;

iii. Selbstbewirtschaftung;

iv. Eigener Eigentumsanteil.

Trotz Erfüllung dieser Voraussetzungen darf ein Erwerb nicht erfolgen, wenn dadurch eine Grenze von 50% im Verhältnis der im Eigentum stehenden Flächen zu den übrigen Pachtflächen des Betriebes überschritten würde. Hintergrund dieser Regelung ist, dass in den alten Bundesländern die Betriebe, die im Hauptberuf bewirtschaftet werden, über ca. 50% Eigentumsflächen und 50% Pachtflächen verfügen. Der Anteil der Pachtflächen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, weil durch den Strukturwandel die Flächen, die von aufgebenden Betrieben abgegeben wurden, in aller Regel von den weiterhin wirtschaftenden Betrieben gepachtet und nicht gekauft wurden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die genannte Grenze recht willkürlich gezogen ist. Der Anteil der Pachtflächen bei den landwirtschaftlichen Betrieben steigt weiter an. Andererseits ist nicht recht einzusehen, warum in den neuen deutschen Ländern nicht ein größerer Eigentumsanteil bei den Betrieben sich ansammeln darf, der ja den einzelnen Betrieb nur schützt. Als weitere Obergrenze gilt, dass ein Pächter nicht mehr als 6.000 Bodenpunkte kaufen soll. In den neuen Ländern beträgt die durchschnittliche Bonität der Flächen 43 Bodenpunkte. Die genannte Zahl entspricht also 140 ha. Damit soll vermieden werden, dass über den vergünstigten Erwerb sich sehr viel Eigentum in der Hand eines Betriebes ansammelt.

j. Die Käufer sind verpflichtet, die von ihnen zum vergünstigten Preis erworbenen Flächen 20 Jahre lang selbst zu bewirtschaften. Außerdem dürfen sie die Flächen während dieser Zeit nicht verkaufen. Sollte gleichwohl ein Verkauf erforderlich sein, so ist ein etwaiger Mehrerlös, der den vergünstigten Preis überschreitet, an die BBVG abzuliefern.

B.3.2 Veräußerung zum Verkehrswert

Eine Veräußerung der ehemals volkseigenen Flächen zum Verkehrswert - also der Flächen, die nicht begünstigt verkauft werden konnten - ist grundsätzlich erst ab dem Jahr 2004 vorgesehen. Zurzeit gibt es hierfür noch keine detaillierten Regelungen. Grundsätzlich soll jedermann zum Kauf berechtigt sein. Da die Flächen auch im Jahr 2004 noch verpachtet sein werden, wird der Kauf nicht dazu führen, dass der Käufer die Flächen sofort selbst bewirtschaften kann. Vielmehr gilt auch hier der Grundsatz des deutschen Rechtes, dass der Kauf nicht dazu berechtigt, einen abgeschlossenen Pachtvertrag zu kündigen. Der mit dem alten Eigentümer abgeschlossene Pachtvertrag gilt bis zum Ende seiner Laufzeit fort.

B.3.3 Besonderheiten der früheren VEGs

Eine Besonderheit besteht bei der Privatisierung ehemals volkseigener Güter. Hier war zu berücksichtigen, dass zu diesen Betrieben neben den landwirtschaftlichen Flächen auch Gebäude gehören und lebendes und totes Inventar. Hier sieht das Privatisierungskonzept vor, dass jede ehemalige VEG in Privatisierungseinheiten aufgeteilt wird, so genannte Lose. Dabei handelt es sich um Einheiten, also Teile des Betriebes, die als solche mit Aussicht auf Erfolg fortgeführt werden können oder zumindest als Bestandteil eines bereits bestehenden Betriebes. Bei der Festlegung des Loses muss auch bestimmt werden, ob dieses verkauft oder nur verpachtet werden darf. Es sollen nur Lose verkauft werden, bei denen ein erheblicher Investitionsaufwand besteht. Von dem Pächter eines Loses kann nämlich nicht erwartet werden, dass er den erforderlichen Investitionsaufwand erbringt. Denn er kann sich nicht darauf verlassen, dass er nach dem Ende der Pachtzeit das jeweilige Los weiter bewirtschaften kann. Da die Landwirte, die aus den neuen deutschen Ländern stammen, in der Regel nicht über das Kapital verfügen, um ein Los kaufen zu können, wurde darauf geachtet, so wenig Lose wie möglich zum Verkauf zu stellen.
Die Aufteilung in „Lose“ sollte also erreichen, dass keine unwirtschaftliche Zerschlagung in Kleinsteinheiten erfolgte unter Zurücklassung von dann nicht mehr nutzbaren „Restbeständen“. Dies wäre nicht zu vereinbaren gewesen mit dem politischen Ziel, möglichst das geschaffene frühere Volksvermögen möglichst zu erhalten.

B.3.4 Forstwirtschafliche Flächen

Bei forstwirtschaftlichen Flächen war zu berücksichtigen, dass diese nicht verpachtet werden können. Das Gesetz sieht daher vor, dass diese Flächen von ehemaligen Einwohnern der DDR vergünstigt erworben werden können, wenn sie damit eine forstwirtschaftlichen Betrieb einrichten oder einen forstwirtschaftlichen Betrieb fortführen wollen.

B.3.5 Gesetzgeberische Absicht

Mit allen diesen Maßnahmen wollte der Gesetzgeber erreichen, dass in den neuen Bundesländern ein breit gefächertes Eigentum an den ehemals staatlichen Flächen entsteht und dass dabei die seit langem ortsansässige Bevölkerung angemessen beteiligt wird.

B.4 Die Landanteile

Im deutschen Recht wird grundsätzlich hinsichtlich der Eigentumsbeteiligung an Grundstücken unterschieden zwischen Bruchteileigentum einerseits und Gesellschaftsbeteiligung andererseits. Die Gesellschaftsbeteiligung bezieht sich auf den Anteil am gesamten Gesellschaftsvermögen, nicht auf den einzelnen Gegenstand, der der Gesellschaft gehört. Gehören also einer Gesellschaft Grundstücke, Maschinen und Bankguthaben, so bilden sie alle zusammen das Gesellschaftsvermögen und stehen im Eigentum der Gesellschaft. Eigentümer ist nur die Gesellschaft als solche, die Beteiligung des Gesellschafters ist rein intern. An dieser Einheit oder besser Gesamtheit „Gesellschaftsvermögen“ ist der Gesellschafter also nur intern zu einem bestimmten Bruchteil beteiligt, also beispielsweise zu 1/6. Da es sich nur um eine interne Beteiligung handelt, nicht einem gesonderten Bruchteil an den einzelnen Gegenständen, ist der Gesellschaftsanteil im Grundbuch auch nicht darstellbar.

Der Gegensatz ist die Bruchteilsbeteiligung an dem einzelnen Grundstück, also die unmittelbare Beteiligung im Eigentum zu beispielsweise 1/6. Diese unmittelbare Eigentumsbeteiligung in Bruchteilen ist im Grundbuch darstellbar.

Nach deutschem Recht können daher Landanteile im ukrainischen Sinne nur Bruchteilseigentum an Grundstücken sein. Solange es sich lediglich um Anteile am Gesellschaftsvermögen handeln würde, wären diese nicht selbständig darstellbar und in der Regel auch nicht selbständig abtretbar.

a. Als Bruchteilseigentum an Grundstücken sind die Anteile im Grundbuch als solche darzustellen. Dies bedeutet, dass wenn beispielsweise bei einem landwirtschaftlichen Besitz, der aus zwanzig großen Grundstücken besteht, dreißig Bruchteilseigentümer vorhanden sind, diese namentlich im Grundbuch in der Eigentümerspalte aufgeführt werden mit dem Schlussvermerk „zu je ein Dreißigstel. “Veräußert einer der Bruchteilseigentümer lediglich seinen Anteil an einen anderen, so wird dies im Grundbuch in der Weise dargestellt, dass sein Name gelöscht wird und dafür der Name des neuen Eigentümers vermerkt wird mit dem Zusatz „zu ein Dreißigstel“.

b. Wird ein Bruchteilseigentümer mit Land abgefunden, so ist die zugeteilte Fläche zu vermessen und das Ergebnis der Vermessung im Kataster einzuarbeiten. Das Ergebnis ist ins Grundbuch zu übernehmen. Ist bezüglich dieser Fläche die Erklärung über den Eigentumsübergang abgegeben, so sind im Grundbuch bei der bisherigen Grundbuchblattstelle zwei Berichtigungen zu vollziehen:
   Zunächst ist im Bestandsverzeichnis die Grundstücksänderung zu vermerken, also der Stand nach der erfolgten Abfindung.
   Gleichzeitig ist in dem Eigentümerverzeichnis die Bruchteilszahl zu berichtigen. Es lautet der Eintrag für die verbleibenden Eigentümer nicht mehr „zu je ein Dreißigstel“, sondern nun „zu je 1/29“.

Wie und auf welche Weise der Ausscheidende in Land abgefunden wird, ist gesetzlich nicht geregelt. Es müssen sich daher alle Eigentümer insoweit einigen, wo und welches Land dem Ausscheidenden zugewiesen wird.

c. Eine gesetzliche Sonderregelung besteht lediglich bei der Flurbereinigung. Hier sind alle in die Flurbereinigung eingelegten Grundstücke von der Flurbereinigungsbehörde mit Bodenpunkten zu bewerten, so dass jeder einlegender Eigentümer eine gewisse Zahl von Bodenpunkten erhält. Bei der Neuzuteilung muss er sich daher entscheiden, ob er eine kleinere Fläche erwerben will, deren Bonität höher ist, die also mehr Punkte verlangt, oder ob er eine größere Fläche nimmt, die qualitativ nicht so hochwertig ist, also weniger Punkte verlangt. Erhält er mehr, als seiner Punktezahl entspricht, so muss er an die Teilnehmergemeinschaft Ausgleichszahlungen leisten. In Streitfällen entscheiden die Gerichte-

C Die Grunderwerbs- und die Schenkungssteuer

Jegliche Veränderung im Eigentum des Grund und Bodens unterliegt einer besonderen einmaligen Steuer.

C.1.1 Die Grunderwerbssteuer

Erfolgt die Eigentumsverschiebung gegen irgendein Entgelt in Geld, Sachen oder Dienstleistungen, so ist auf den Kaufpreis und/oder den vom Finanzamt ermittelten Wert der übrigen Leistungen eine Grunderwerbssteuer zu entrichten. Der Satz dieser Steuer hat im Laufe der Zeit mehrmals geschwankt. Er betrug lange Zeit 6% aus dem Wert der Gegenleistungen – mit zahlreichen Sonderbefreiungsvorschriften –, dann 1,25% ohne jegliche Befreiungsvorschrift und derzeit 3,25%, ebenfalls ohne jegliche Befreiungsmöglichkeit.

C.1.2 Die Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer

Erfolgt die Eigentumsverschiebung durch Erbschaft oder durch Schenkung, so ist eine einmalige Schenkungssteuer zu entrichten. Diese wird von einem ermäßigten Verkehrswert berechnet. wobei die Landwirtschaft begünstigt wird. Sie ist gestaffelt nach der Höhe des geschenkten Wertes einerseits, dem Verwandtschaftsverhältnis zum Schenkenden oder Erblasser andererseits,

C.1.3 Sicherung der Festsetzung

Die Steuerfestsetzung wird dadurch gesichert, dass der beurkundende Notar verpflichtet ist, eine Abschrift seiner Urkunde an das zuständige Finanzamt zu schicken. Die gleiche Pflicht trifft das Amtsgericht bei der Erbenermittlung. Aufgrund der geschehenen Mitteilung kann das Finanzamt handeln und die Steuer festsetzen.

C.1.4 Rechtsmittelverfahren

Besteht Streit über die Richtigkeit der Festsetzung, so kann der Betroffene gegen den Bescheid Widerspruch einlegen. Wird dieser zurückgewiesen, so kann er Klage zum Finanzgericht erheben.

D Das Verfahren bei der Registrierung von Grundbesitz.

Wie bereits erwähnt, ist jede Eigentumsänderung und jede Begründung von dinglichen Rechten an Grundbesitz nur gültig, wenn die Eintragung im Grundbuch geschehen ist. Das Verfah-

ren zur Eintragung ist in der so genannten Grundbuchordnung (GBO, Anlage 3a im Auszug) geregelt.

a. Das Verfahren vor dem Grundbuchamt kommt in Gang nur auf Antrag. Den Antrag kann jeder stellen, dessen Recht durch die Eintragung beeinträchtigt wird, also der gewinnende Teil ebenso wie der verlierende Teil. Der den Vertrag beurkundende Notar hat kraft Gesetzes eine vermutete Vollmacht, im Namen aller Beteiligten Anträge zu stellen. Dies bedeutet, dass er der alleinige Herr des Verfahrens ist, solange die Beteiligten nicht ausdrücklich widersprechen (§§13, 18 GBO).

b. Das Grundbuchamt hat den vorgelegten Antrag und den dazugehörenden Vertrag zu prüfen, ob er allen Rechtsvorschriften genügt. Weiter hat es zu prüfen, ob alle im Einzelfall notwendigen Genehmigungen und Vorkaufsrechtsbescheinigungen vorliegen, sowie die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung, also die Bestätigung, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt ist.

c. Muss das Grundbuchamt feststellen, dass schwerwiegende Mängel vorliegen, die nicht binnen kurzer Zeit behoben werden können, so hat es den Antrag zurückzuweisen. Stellt es jedoch fest, dass die Mängel sich in absehbarer Zeit beheben lassen, so hat es eine so genannte Zwischenverfügung zu erlassen. In dieser Zwischenverfügung hat das Grundbuchamt alle festgestellten Mängel aufzuführen und eine Frist zu setzen, innerhalb derer die Mängel zu beseitigen sind. Die Zwischenverfügung ist an den Antragsteller zu richten, im normalen Regelfall also an den Notar. Dies erleichtert dem Grundbuchamt wesentlich seine Arbeit, weil es nicht zusätzliche Rechtsausführungen machen muss zur Belehrung der Beteiligten.

d. Werden die Unterlagen nicht binnen der gesetzten Frist nachgeliefert oder wird nicht ein begründeter Antrag auf Fristverlängerung aus gegebenem Anlass gestellt, so ist der Antrag zurückzuweisen. Bereits gegen die Zwischenverfügung und erst recht gegen die Zurückweisung ist das Rechtsmittel der Beschwerde möglich, die zum übergeordneten Landgericht geht. Das Landgericht kann der Beschwerde stattgeben und das Grundbuchamt anweisen, zu vollziehen, es kann aber auch die Beschwerde zurückweisen. Geschieht dies, so ist die weitere Beschwerde zum Oberlandesgericht zulässig. Beide Gerichte entscheiden im schriftlichen Verfahren.

e. Ist die Eintragung erfolgt, so erhält der Notar für die Beteiligten eine so genannte Vollzugsnachricht. Dies ist eine bloße Kopie der geschehenen Eintragung. Der Notar schickt Kopien dieser Kopie an die Beteiligten weiter. Irgendeine besondere Form ist dafür nicht nötig, da die Beteiligten ja jederzeit das Grundbuch selbst einsehen und sich von der geschehenen Eintragung überzeugen können. Irgendeine Rechtswirkung hat die Benachrichtigung selbst nicht, da ja allein die Eintragung im Grundbuch diese Wirkung erzeugt.

E Der Landpachtvertrag

Das deutsche Recht unterscheidet zwischen schuldrechtlichen Verträgen und sachenrechtlichen Vorgängen. Der schuldrechtliche Vertrag bindet zwar die Beteiligten, wird er aber verletzt, verkauft z B. der Verkäufer die Sache erneut, so hat er zwar den ersten Vertrag verletzt, was Schadensersatzpflichten auslöst, der zweite Vertrag ist aber ebenso gültig. Es siegt bei der Eigentumsübertragung, wer der schnellere ist. Sachenrechtliche Vorgänge wie die Eigentumsübertragung wirken dagegen gegenüber jedermann. Bin ich Eigentümer geworden, kann niemand mir dieses Recht streitig machen und ich kann es gegen jedermann verteidigen.

Der Landpachtvertrag ist nach deutschem Recht ein nur rein schuldrechtlicher Vertrag, d.h., er bindet zwar die Beteiligten, kann und braucht aber nicht im Grundbuch vollzogen (eingetragen) zu werden, da das Grundbuch gegenüber jedermann wirkt, also eine weitergehende Wirkung hat, die hier nicht benötigt wird. Andere Staaten unterscheiden jedoch nicht so scharf. In Russland werden die Pachtverträge im Registrierungsbuch vermerkt.

Für den Landpachtvertrag gelten einerseits die einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB im Auszug, Anlage 8), andererseits die Bestimmungen des Landpachtverkehrsgesetzes (Anlage 9 im Auszug).

E.1.1 Materielle Regelung

Als Landpachtvertrag wird angesehen ein Pachtvertrag über einen landwirtschaftlichen Betrieb oder ein für die Landwirtschaft bestimmtes Grundstück (§ 585 BGB). Der Begriff der Landwirtschaft deckt sich mit dem GrstVG. Für ihn geltende folgende Regeln, die eingreifen, wenn in dem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist:

a. Ein Vertrag mit einer Dauer über zwei Jahren bedarf der Schriftform, anderenfalls gilt er als für unbestimmte Zeit geschlossen, d.h. er kann jederzeit mit der gesetzlichen normalen Frist – ein Jahr – gekündigt werden.

b. Umfang und Zustand der Pachtsache sind bei Beginn des Vertrages und dessen Beendigung schriftlich festzustellen. Bei Weigerung eines Vertragsteiles, daran mitzuwirken, ist auf Antrag eines Vertragsteiles ein durch das Landwirtschaftsgericht (siehe oben) bestellter Sachverständiger mit dieser Aufgabe zu betrauen (§585 b BGB).

c. Der Verpächter hat die Pachtsache in einem zu der vertragsmäßigen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen und zu erhalten. Dies bedeutet, dass der Verpächter auf seine Kosten dafür sorgen muss, dass beispielsweise die Gebäude als solche erhalten bleiben, also bei Sturm- oder Wasserschäden diese beseitigt werden. Der Pächter hat jedoch die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben, Drainagen und Einfriedungen auf seine Kosten vorzunehmen (§ 586 BGB). Gewöhnliche Ausbesserungen sind solche, die immer wider anfallen, also beispielsweise das Streichen der Hauswände, die im Laufe der zeit entstehenden Löcher in den Wegen, usw. Das Inventar - Vieh, Futtermittel usw. - hat der Pächter in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, welcher den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entspricht (§§ 585, Abs. 2, 582a, Abs. 2 BGB). Der Verpächter hat die Grundsteuer zu tragen (§586a BGB.), er haftet für alle Mängel der Sache bei Beginn. Will der Verpächter sich von dieser gesetzlichen Haftung befreien und vereinbart er deswegen, dass er dafür nicht haftet, so ist dieser Haftungsausschluss unwirksam, wenn der Mangel arglistig verschwiegen wurde (§§ 586, Ab. 2; 538 bis 541 BGB). Der Pächter hat Einwirkungen auf die Pachtsache zu dulden, die zur Erhaltung und Verbesserung erforderlich sind, es sei denn, dass in letzterem Falle die Maßnahme für ihn eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Der Verpächter hat dem Pächter entstandene Aufwendungen und entgangene Erträge zu ersetzen, der Pächter einer angemessene Erhöhung der Pacht zuzustimmen (§588 BGB).

d. Ein Unter- oder Weiterverpachtung ist nur zulässig mit Zustimmung des Verpächters, ebenso eine Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung oder der bisherigen Nutzung (§§589, 590 BGB). Bei vertragswidrigem Gebrauch kann der Verpächter nach Abmahnung auf Unterlassung klagen (§590 a BGB). Notwendige Aufwendungen auf die Pachtsache ist der Verpächter verpflichtet zu ersetzen (§590 b BGB), wertverbessernde Verwendungen über diesen Rahmen hinaus bei Beendigung des Vertrages nur dann, soweit die Verwendung den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus übersteigt (§591 BGB).

e. Der Verpächter hat für seine vorhandenen Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Pächters, nicht jedoch für künftige Forderungen (§592 BGB). Ändern sich, zum Beispiel durch verwüstende Naturereignisse, die Verhältnisse so stark, dass ein grobes Missverhältnis zwischen den gegenseitigen Verpflichtungen besteht, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrages verlangen, nicht jedoch eine Änderung der Pachtdauer. Auf dieses Recht kann nicht verzichtet werden (§593 BGB). Wird bei Betriebsübergabe ein zugepachtetes Grundstück mitübergeben, so geht der Vertrag automatisch auf den Betriebsüber-

nehmer über, der Verpächter ist lediglich zu benachrichtigen (§593a BGB). Veräußerung des verpachteten Grundstückes lässt den Pachtvertrag unberührt, ebenso die Belastung des Grundstückes mit dinglichen Recht, zum Beispiel einer Dienstbarkeit (§593 b).

f. Das Pachtverhältnis endet mit dem vereinbarten Zeitablauf. Jeder Vertragsteil kann jedoch eine Anfrage an den anderen Vertragsteil richten, ob er bereit wäre, über die vereinbarte Pachtzeit hinaus den Vertrag weiterzuführen. Wird die Anfrage abgelehnt, so verbleibt es bei dem normal vereinbarten Ende des Vertrages. Reagiert aber der andere Vertragsteil nicht binnen einer Frist von drei Monaten auf die Anfrage, ob Bereitschaft zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses besteht, so gilt das Vertragsverhältnis auf unbestimmte Dauer geschlossen, d.h. die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr (§§594, 594 a BGB). Das Pachtverhältnis verlängert sich also mindestens um diesen Zeitraum.

Ist der Pächter berufsunfähig geworden, so kann er die Pachtsache einem Dritten, also einem anderen Landwirt, zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übergeben. Er benötigt dazu die Zustimmung des Verpächters. Wird diese verweigert, so kann er das Pachtverhältnis unter Einhaltung der Jahresfrist kündigen (§594 c BGB).

Stirbt der Pächter, so können Verpächter und Erben jeweils den Pachtvertrag kündigen. Die Frist beträgt sechs Monate. Die Kündigung kann nur jeweils zum Ende eines Kalendervierteljahres ausgesprochen werden. Die Erben können widersprechen, wenn sie die ordnungsmäßige Bewirtschaftung sicherstellen können, der Verpächter kann den Widerspruch der Erben ablehnen, wenn er nicht genügend stichhaltige Gründe mitgeteilt bekommen hat (§594 d BGB).

Fristlos kann der Verpächter kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses länger als drei Monate im Verzug ist (§594 e BGB).

In ausgesprochenen Sozialfällen kann der Pächter der Kündigung widersprechen oder bei normalem Fristablauf eine angemessene Fortsetzung des Vertrages verlangen, nicht jedoch bei fristloser Kündigung (§595 BGB).

g. Nach Beendigung des Vertrages ist der Pächter verpflichtet, die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, der einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht (§596 BGB). Endet der Vertrag im Laufe des Pachtjahres, so hat dem Verpächter dem Pächter unter Berücksichtigung des Ernterisikos den Wert der noch auf dem Halm stehenden Ernte zu ersetzen (§596a BGB), bei Waldgrundstücken auch den Wert des zum Einschlag bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung vorgesehen Holzes (§596a BGB). Der Pächter hat so viel an landwirtschaftlichen Erzeugnissen zurückzulassen, wie zur Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich ist, auch wenn er bei Antritt der Pacht solche Erzeugnisse nicht übernommen hat (§596 b BGB).

E.1.2 Das Landpachtverkehrsgesetz

Nach dem Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (LPachtVG) vom 8. 11. 1985 müssen alle Landpachtverträge dem zuständigen Landwirtschaftsamt angezeigt werden (§§1, 2 LPachtVG). Ausgenommen sind nur Verträge unter Verwandten oder Verträge, die von den Ländern durch Rechtsverordnung wegen der geringen Größe der Grundstücke ausgenommen wurden (§ 3 LPachtVG).

a. Die Behörde kann den Vertrag beanstanden aus den gleichen Gründen, aus denen die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bei der Veräußerung von Grundstücken verweigert werden könnte (§4 LPachtVG), wobei auch die Pacht durch Nebenerwerbslandwirte besonders zu prüfen ist. Die Praxis ist insofern sehr großzügig und liberal. Grundsätzlich soll ja der Boden zum besten Wirt wandern, nur Missbräuche sollen vermieden werden. Wäre die Beanstandung eine unzumutbare Härte für einen Vertragsteil, so hat die Beanstandung zu unterbleiben (§5LPachtVG).

b. Das Verfahren ist entsprechend dem des Grundstücksverkehrsgesetzes geregelt (§6, 7 LPachtVG). Gegen die Entscheidung der Behörde ist Antrag auf gerichtliche Entscheidung zum zuständigen Landwirtschaftsgericht zulässig (§8 LPachtVG).

Das Landwirtschaftsgericht ist auch in allen Fällen zur Entscheidung zuständig, wenn Streitigkeiten unter den Beteiligten über die Angemessenheit einer Handlung (§§585 b, Abs. 2; 588, Abs. 4; 590, Abs. 2; 591, Abs. 2, 3; 593 Abs. 4; 594 d, Abs. 2; 595, Abs. 6; 595 a Abs. 2, 3; BGB)besteht oder Ordnungsmaßnahmen der Landwirtschaftsbehörde angezweifelt werden (§10 LPachtVG).

Für das Verfahren vor Gericht gelten wiederum die Bestimmungen des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (Anlage 10 im Auszug)

F Das Erbe

Nach deutschem Recht ist die Vererbung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie von schuldrechtlichen Verträgen aller Art unbeschränkt zulässig. Der Erbe tritt nach deutschem Recht uneingeschränkt in die Fußstapfen des Verstorbenen ein. Über seine Eigenschaft als Erbe ist ein amtliches Zeugnis vom örtlich zuständigen Amtsgericht zu erteilen. Gehört zum Erbe Grundbesitz, so ist der Erbschein beim Grundbuchamt vorzulegen und die bloße Berichtigung des Grundbuches zu beantragen. Die Berichtigung erfolgt dahingehend, dass nun der Erbe der richtige Eigentümer ist.

1. Wie schon erwähnt, besteht bei landwirtschaftlichem Grundbesitz insoweit eine Lücke, als Beschränkungen nicht bestehen. Lediglich wenn mehrere Erbe geworden sind, kann die Übertragung eines Erbteils an Außenstehende Dritte durch Versagung der Genehmigung gestoppt werden (§2, Abs. 2, Ziff. 2 GrdstVG).

a. Der Erbe tritt in alle Rechte und Pflichten den Verstorbenen uneingeschränkt ein. Nur bei Landpachtverträgen besteht unter Umständen ein Kündigungsrecht des Verpächters (siehe oben).

b. Hat der Erbe einen landwirtschaftlichen Betrieb erworben, so geht das Gesetz davon aus, dass er entweder in der Lage ist, den Betrieb selbst zu bewirtschaften oder zu verpachten oder, wenn er beides nicht möchte, aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb verkauft. Eine gesetzliche Pflicht dazu besteht nicht.

2. Sind mehrere Erben als gesetzliche Erben vorhanden, d.h. Ehegatte und/oder Kinder bzw. Enkel, und kann eine Einigung darüber, wer den Betrieb übernehmen soll, nicht erzielt werden, so kann eine Zuweisung durch das örtlich zuständige Landwirtschaftsgericht erfolgen.
   Als seltenen Sonderfall kennt das Gesetz die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebes an eine Erben, wenn sich die mehreren Erben nicht einigen können, (§§13, 14 GrdstVG). Zuzuweisen ist demjenigen der Erben, der am besten geeignet ist (§ 15 GrstVG), wobei bei mehreren geeigneten Erben der mutmaßliche oder wirkliche Wille des Verstorbenen maßgebend ist. Die übrigen Erben sind abzufinden, die Abfindung hat nach dem Ertragswert zu geschehen, die Zahlungen können gestundet werden (§16 GrdstVG). Veräußert der Erwerber binnen 15 Jahren Grundstücke für nichtlandwirtschaftliche Zwecke, so hat er anteilig, d.h. im Verhältnis der ursprünglichen Erbteile an die übrigen Erben hinaus zu bezahlen (§17 GrstVG). Auch hier ist gegen die gerichtliche Entscheidung das oben geschilderte Beschwerdeverfahren zulässig (§§1, Nr2; 32a LwVG). Das Gerichtsverfahren ist kostenpflichtig (§§35 ff LwVG).

G Die Belastung von Grundstücken.

Grundstücke können nach deutschem Recht belastet werden mit grundstücksgleichen Rechten einerseits, Dienstbarkeiten und Hypotheken andererseits. Sämtliche Rechte müssen, um entstehen zu können, im Grundbuch an dem jeweils betroffenen Grundstück eingetragen sein.

G.1.1 Das Erbbaurecht

Als grundstücksgleiches Recht kennt das deutsche Recht das so genannte Erbbaurecht. Dieses Recht an einem fremden Grundstück wird rechtlich wie ein eigenes Grundstück behandelt. Inhalt des Rechtes ist es, ein Bauwerk auf fremden Boden zu haben. Um die Ausführungen dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, wird auf die nähere gesetzliche Ausgestaltung dieses Rechtes hier zunächst verzichtet.

G.1.2 Dienstbarkeiten

Bei den Dienstbarkeiten wird im deutschen Recht unterschieden zwischen so genannten Grunddienstbarkeiten und so genannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Anlage 11 im Auszug).

a. Die Grunddienstbarkeit wird begründet für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstückes (§1018 BGB) Wechselt der Eigentümer des Grundstücks, weil z.B. das berechtigte Grundstück verkauft wurde, so hat dies auf den Rechtsbestand der begründeten Dienstbarkeit keinerlei Einfluss, da ja das Grundstück unmittelbar und nicht der betreffende Eigentümer berechtigt ist. Eine Grunddienstbarkeit ist daher z.B. sinnvoll, um ein Wegerecht dauerhaft zu schützen oder den Verlauf einer Wasserleitung oder einer Stromleitung. Auch für Wettbewerbsverbote kommt die Dienstbarkeit in Frage. Ein Grundstück, auf dem ein Warenhaus steht, hat Interesse daran, dass auf den benachbarten Grundstücken kein Konkurrenzbetrieb entsteht. Hier kann als Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Inhaber des Warenhausgrundstücks vereinbart werden, dass auf den benachbarten Grundstücken jeglicher Konkurrenzbetrieb unterlassen werden muss.
   Die Dienstbarkeit muss dem berechtigten Grundstück eine dauerhaften Vorteil bringen (§1019 BGB).
   Wird das herrschende Grundstück geteilt, so besteht die Dienstbarkeit im Zweifel für beide Teile fort (§1025 BGB), wird das belastete Grundstück geteilt, so wird der Teil des Grundstückes frei, der von der von der Ausübung des Rechtes nicht betroffen ist (§1026 BGB)
b. Im Gegensatz dazu besteht die beschränkt persönliche Dienstbarkeit längstens für die Lebensdauer des oder der Berechtigten. Sie erlischt also automatisch mit dem Tod des Berechtigten, wenn keine kürzere Zeitspanne vereinbart wurde. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten haben also z.B. Sinn, um das Wohnrecht der Übergeber auf Lebenszeit in dem übergebenen Anwesen zu sichern oder ein Wege- oder Betretungsrecht in einer Scheune speziell für den Übergeber, usw.
c. Inhalt einer Dienstbarkeit, gleichgültig welcher Art, kann sein, dass entweder ein Grundstück in **einzelnen** Beziehungen benutzt werden darf z.B. ein Weg mit drei Meter Breite in einem genau beschriebenen Verlauf über das Grundstück geführt werden kann – oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen, z.B. keine Bäume angepflanzt werden dürfen oder dass auf dem Grundstück kein Vertrieb von alkoholischen Getränken stattfinden darf oder die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum ergibt, z.B. zu dulden, dass auf die gemeinsame Grenze gebaut wird, also dagegen keine Abwehransprüche geltend zu machen.

G.1.3 Sonderfälle der Dienstbarkeiten sind der Nießbrauch und die Reallast

a. Der Nießbrauch gewährt das Recht, wie ein Eigentümer das Grundstück zu gebrauchen, also alle Nutzungen, welche auf dem Grundstück möglich sind (§1030 ff BGB) in eigenen Namen auszuüben.

b. Die Reallast gewährt das Grundstück als die Sicherheit für wiederkehrende Leistungen (§§1105 BGB). Gesichert werden können damit z.B. monatliche Rentenzahlungen von dem Übernehmer eines landwirtschaftlichen Betriebes an die Übergeber. Auch für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks ist eine Reallast möglich (§1105, Abs. 2 BGB).

3. Von besonderer Bedeutung sind die Hypothek und die Grundschuld.

Es handelt sich dabei um ein juristisch schwieriges Kapitel. Das deutsche Hypothekenrecht wird nur verstanden, wenn man sich klarmacht, dass in der Hypothek zwei Teile miteinander verbunden sind:

i. Im Vordergrund eine konkrete Forderung des Gläubigers gegen den Schuldner, also z.B. 50.000DM Kaufpreisrestforderung, verzinslich mit 5% jährlich ab 1.1.2002, rückzahlbar in monatlichen Raten zu 500DM, in voller Höhe sofort zur Rückzahlung fällig, wenn mit der Rate länger als zwei Monate ein Rückstand entsteht, usw.

ii. mit dieser Forderung verbunden ein besonderes, jedoch absolut inhaltsgleiches Recht unmittelbar am Grundstück, die Hypothek.

iii. Schuldner der Forderung kann der Grundstückseigentümer sein und ist es auch im Regelfall, muss es aber nicht sein. Eine Hypothek kann auch bestellt werden für eine Forderung, die beispielsweise gegen einen Sohn des Grundstückseigentümers oder einen Freund besteht. Dann besteht die Hypothek eben für diese konkrete Forderung, Schuldner der eigentlichen Forderung bleiben der Sohn oder Freund, die Hypothek mit gleichem Inhalt besteht an dem Grundstück, an dem sie bestellt wurde. Es haftet das Grundstück des Eigentümers. Man spricht deswegen von der Hypothek als einem dinglichen, d.h. unmittelbar am Grundstück bestehenden Recht.

a. Eine Hypothek kann nach deutschem Recht nur an Grundstücken oder Miteigentumsanteilen (§§ 1113, 1114 BGB) begründet werden, sie ist also ein dingliches Recht des Gläubigers. Als solches sichert sie eine konkrete Geldforderung des Gläubigers, meist ein Darlehen samt Zinsen. Kraft Gesetzes sichert sie auch die Kosten der Kündigung und die Kosten der Rechtsverfolgung zum Zwecke der Befriedigung aus dem Grundstück, also die Kosten von Zwangsverwaltung oder/und Zwangsversteigerung (§1118 BGB).

b. Sie entsteht mit der Eintragung im Grundbuch (§§873, 1115 BGB). Für die Entstehung ist also die Grundbucheintragung allein maßgebend. Über die Eintragung wird vom Grundbuchamt regelmäßig lediglich eine Vollzugsmitteilung erteilt, diese ist lediglich rechtsbestätigend.

c. Die so genannte Buchhypothek ist in der Praxis der Regelfall. Es genügt also die bloße Eintragung im Grundbuch im Gegensatz zu der unten erläuterten Briefhypothek.
Sie ist zwingend vorgeschrieben bei der Absicherung von Inhaber- und Orderpapieren, von Schuldverschreibungen auf den Inhaber und bei der so genannten Sicherungshöchstbetragshypothek, bei welcher nur der Höchstbetrag bestimmt ist, bis zu dem einschließlich aller Zinsen das Grundstück haftet, die Feststellung der zu sichernden Forderung im einzelnen jedoch vorbehalten bleibt (§1190 BGB). Bei dieser so genannten Sicherungshöchstbetragshypothek ist nur die Art der Forderung bestimmt, z.B. ein Kontokorrentkredit, während die genaue Höhe sich momentan noch nicht ermitteln lässt. In diesem Fall genügt die Eintragung des Höchstbetrages im Grundbuch, das Grundstück haftet also schlimmstenfalls bis zu diesem Betrag. Ob diese Haftung voll ausgenützt werden muss, ergibt sich erst bei der Zwangsversteigerung oder bei Vorliegen einer endgültigen Erklärung des Gläubigers.

d. Möglich ist jedoch auch die Erstellung einer Briefhypothek (§1116 BGB). In diesem Fall wird **zusätzlich** zu der rechtswirksamen Eintragung im Grundbuch ein besonderes Dokument erteilt, eine Art Aktie, der so genannte Hypothekenbrief. Der praktische Unterschied wirkt sich bei der Übertragung und der Geltendmachung der Hypothek aus.

e. Eine Buchhypothek ist erst dann übertragen, wenn der Rechtsübergang im Grundbuch vermerkt ist. Bei der Briefhypothek genügt die Übergabe des Briefes mit einer schriftlichen, zweckmäßigerweise (§1155 BGB) notariell beglaubigten Abtretungserklärung, wenn der Briefbesitzer sich durch eine Kette von Abtretungserklärungen zurück bis zu der Grundbucheintragung legitimieren kann (§1154 BGB). Zur besseren Rechtsklarheit wird dabei stets vom Gesetz betont, dass im Vordergrund die Übertragung der abgesicherten Forderung steht, die Hypothek als reine Sicherung dieser Forderung folgt der zu sichernden Forderung sklavisch nach. Die Geltendmachung der Forderung setzt ebenfalls die Vorlage des Hypothekenbriefes und der beglaubigten Abtretungserklärungen voraus (§1160 BGB).

f. Die Hypothek erstreckt sich kraft Gesetzes auf die von dem Grundstück getrennten Erzeugnisse, also beispielsweise die eingebrachte Ernte, oder gefällte Bäume und sonstige Bestandteile und das im Eigentum des Grundstückseigentümers stehende Zubehör (§1120 BGB), beispielsweise bei einer Landwirtschaft die dazu gehörenden Maschinen (§97 BGB). Die Haftung für die Hypothek erlischt, wenn die Gegenstände vom Grundstück entfernt wurden, bevor eine gerichtliche Beschlagnahme des Grundstücks erfolgte (§1122 BGB), vor allem bei einer ordnungsmäßigen Veräußerung (§1121BGB).

g. Ist das Grundstück vermietet oder verpachtet, so erstreckt sich die Hypothek auch auf die Miet- oder Pachterträge (§1123BGB), nicht jedoch auf solche, soweit sie rechtswirksam eingezogen wurden (§1123, 1124 BGB). Eine Einziehung ist dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam, wenn sie einen späteren Zeitraum als den laufenden Monat betrifft, also wenn sie zukünftige Monate betrifft (§1124BGB). Erfolgte die Einziehung nach dem 15. eines Monats, so ist auch noch der folgende Monat von der Beschlagnahme frei. Ist infolgedessen die Zahlung dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam, so kann der Zahlungspflichtige, also z.B. der Pächter, nicht mit einer Forderung gegen den Grundstückseigentümer gegenüber dem Hypothekengläubiger aufrechnen (§1125 BGB). Hat also der Pächter unvorsichtigerweise drei Monate vorausbezahlt und erfolgt eine Beschlagnahme des Grundstücks durch Gerichtsbeschluss, so muss der Pächter zwei von den bereits geleisteten Monatsraten an den Hypothekengläubiger zahlen und kann nicht geltend machen, dass er mir dem dann vorhandenen Rückerstattungsanspruch gegen den Eigentümer gegenüber dem Hypothekengläubiger aufrechnet.

h. Die Hypothek erstreckt sich weiter kraft Gesetzes auf eine angefallene Gebäudeversicherungssumme, wenn das versicherte Gebäude abgebrannt ist und bereits vorher der Hypothekengläubiger die Hypothek dem Versicherer angezeigt hatte. An den Versicherten kann in diesem Falle nur gezahlt werden, wenn der Hypothekengläubiger der Auszahlung schriftlich zugestimmt hat (§1128BGB). Ist jedoch nach den im Versicherungsvertrag getroffenen Vereinbarungen die Summe nur zum Wiederaufbau zu verwenden, so ist eine unter diesen Bedingungen erfolgende Zahlung an den Versicherten dem Hypothekengläubiger gegenüber wirksam (§§1130 BGB), d.h. er bekommt von der Versicherung nichts ausbezahlt.

i. Wird ein Grundstück einem anderen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben, so erstrecken sich die auf dem Stammgrundstück lastenden Hypotheken auf das zugeschriebene Grundstück (§1131BGB). Lastet die Hypothek auf mehreren Grundstücken, so haftet jedes Grundstück für die ganze Forderung (§1132BGB).

j. Tritt eine Verschlechterung des Grundstücks ein, kann der Hypothekengläubiger dem Eigentümer eine angemessene Frist zur Beseitigung setzen. Verstreicht sie ergebnislos, kann er die Zwangsversteigerung beantragen (§1133BGB). Wirkt ein Dritter verschlechternd auf das Grundstück ein, kann der Hypothekengläubiger wie der Eigentümer auf Unterlassung klagen

(§1134BGB). Wirkt der Eigentümer selbst ein, so kann auf Antrag des Hypothekengläubigers das Gericht sichernde Maßnahmen anordnen (§1134, Abs. 2 BGB).

k. Eine Vereinbarung, wonach sich der Eigentümer gegenüber dem Hypothekengläubiger verpflichtet, das Grundstück nicht zu veräußern oder nicht weiter zu belasten, ist nichtig (§1136BGB).
   Der Eigentümer kann, auch wenn Eigentümer und der persönliche Schuldner verschiedene Personen sind, die dem persönlichen Schuldner zustehenden Einreden geltend machen, z.B. dass die Forderung verjährt sei (§1137 BGB). Nur wenn der persönliche Schuldner stirbt und der Erbe seine Haftung rechtswirksam auf das ererbte Vermögen beschränkt, kann dies der fremde Eigentümer dem Gläubiger gegen nicht geltend machen (§1137BGB).

l. Für die Hypothek gilt der öffentliche Glaube des Grundbuchs (§1138 BGB), d.h. auch die Forderung gilt als bestehend, so lange sie im Grundbuch mit der Hypothek eingetragen ist, selbst wenn sie tatsächlich längst erloschen oder mit Einreden behaftet ist.

m. Der Eigentümer kann, auch wenn Schuldner der Forderung ein anderer ist, den Gläubiger befriedigen, wenn die Forderung fällig geworden ist (§1142BGB), wobei auch eine Befriedigung durch Hinterlegung oder Aufrechnung erfolgen kann. Ist der Eigentümer nicht der persönliche Schuldner, so geht die gesicherte Forderung auf ihn über (§1143 BGB). Dies bedeutet, dass der ursprüngliche Schuldner weiterhin seine Schuld begleichen muss, an dieser Schuld hat sich nichts geändert, nur muss er jetzt nicht mehr an den ursprünglichen Gläubiger zahlen, sondern an den Grundstückseigentümer. Die Hypothek bleibt zunächst bestehen, hat aber eine Bedeutung nur, wenn sehr bald eine Zwangsversteigerung des Grundstückes erfolgen würde, was bei der gegebenen Sachlage sehr unwahrscheinlich ist.

n. Die Befriedigung des Gläubigers erfolgt durch Zwangsvollstreckung (§1147 BGB), eine Vereinbarung, dass der Hypothekengläubiger in diesem Fall die Übertragung des Eigentums auf sich verlangen kann, ist nichtig (§1149 BGB). Jeder Dritte, der in der Gefahr steht, sein Recht durch die Zwangsvollstreckung zu verlieren, kann den Hypothekengläubiger ablösen (§§1150:268 BGB).

o. Erlischt die Forderung – z.B. durch Zahlung des Eigentümers, der gleichzeitig auch Schuldner der Forderung ist – so steht die Hypothek dem Eigentümer zu. Das gleiche gilt, wenn die zu sichernde Forderung nicht zur Entstehung gelangt ist, beispielsweise, weil die Bank das vereinbarte Darlehen nicht ausgezahlt hat (§1163 BGB). Befriedigt der personenverschiedene persönliche Schuldner den Gläubiger, geht die Hypothek insoweit auf den Schuldner über, als er Ersatz von dem Eigentümer oder dessen Vorgänger verlangen kann (§1164 BGB). Verzichtet der Gläubiger auf die Hypothek, hebt er sie auf oder räumt er einem anderen Recht den Vorrang ein, so wird der persönliche Schuldner insoweit frei, als er ohne diese Gläubigerverfügung von dem Eigentümer hätte Ersatz verlangen können. Das gleiche gilt, wenn er bei einer Zwangsversteigerung nicht benachrichtigt wird (§1166 BGB). Verzichtet der Gläubiger auf die Hypothek, so erwirbt sie der Eigentümer (§1168 BGB).

p. Eine Gesamthypothek an mehreren Grundstücken steht bei Ablösung der Forderung den Eigentümern der belasteten Grundstücke gemeinsam zu (§1172 BGB), jedoch kann jeder der Eigentümer eine Beschränkung anteilmäßig wertmäßig verlangen. Befriedigt einer der Eigentümer den Gläubiger, so erhält er die Hypothek an seinem Grundstück, an den übrigen erlischt die Hypothek (§1173 BGB).
   Kann er von den anderen Eigentümern Ersatz verlangen, erhält er die Hypothek an den anderen Grundstücken, die zusammen mit seiner Hypothek am eigenen Grundstück weiter eine Gesamthypothek bildet (§1173, Abs. 2 BGB) Das gleiche gilt, wenn ein persönlicher Schuldner befriedigt (§1174BGB).
   Verzichtet der Gläubiger auf die Gesamthypothek, so fällt sie den Eigentümern der belasteten Grundstücke gemeinsam zu (§1172 BGB). Erfolgt bei einer Gesamthypothek nur eine Teilbefriedigung des Gläubigers, so kann eine dem Eigentümer oder persönlichen Schuldner zufallen-

de Hypothek nicht zum Nachteil des Gläubigers geltend gemacht werden (§1176 BGB). Das Gläubigerrecht geht also immer vor.

q. Im Rechts- und Wirtschaftsverkehr spielt in Deutschland die Hypothek nur noch eine untergeordnete Rolle. An ihre Stelle ist die Grundschuld getreten.
Die Grundschuld wir vom Gesetz dahingehend definiert, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (§1191BGB), auch für willkürlich festgesetzte Zinsen.
Wesentlich für die Grundschuld ist also, dass nach dem Gesetz die Grundschuld nicht unmittelbar mit einer bestimmten Forderung verbunden ist, zu deren Sicherung sie dient. Vielmehr ist die Grundschuld eine Art abstrakter Bürgschaft. Es ist ganz wichtig sich das klarzumachen, da man sonst die Grundschuld nicht versteht. Der Grundbesitz bürgt dafür, dass ein bestimmter Betrag samt genau bezeichneten Zinsen bezahlt wird bzw. das Grundstück bei einer Zwangsversteigerung mit diesem Betrag haftet. Ob insoweit eine Forderung überhaupt oder in dieser Höhe mit den angegebenen Zinsen besteht, darf nicht diskutiert werden. Um diese scharfe Sicherung nicht allzu gefährlich werden zu lassen, muss deswegen neben der Bestellung der Grundschuld eine so genannte Zweckbestimmungserklärung vereinbart werden. In dieser wird festgelegt, für welche Zwecke die Grundschuld als Sicherheit dienen soll, beispielsweise für alle Forderungen aus einem laufenden Kontokredit. Auch können beliebig viele Forderungen nebeneinander oder hintereinander gesichert werden.
Bei den Banken erfreut sich daher die Grundschuld größter Beliebtheit. Sie ist jedoch gefährlich. Wird die Sicherungsabrede verletzt und die Grundschuld an einen Dritten abgetreten, so kann es im äußersten Fall dazu kommen, dass der Eigentümer den gleichen Betrag zweimal zahlen muss, einmal aus der Forderung, zu deren Sicherung die Grundschuld eigentlich gedacht war, und einmal aus der Grundschuld. Dies kommt daher, dass eben nicht wie bei der Hypothek eine feste. untrennbare Verbindung besteht. Der durch die Zweimalzahlung geschädigte Grundstückseigentümer hat dann nur Schadensersatzansprüche gegen den untreu Handelnden und muss sehen, ob er da etwas bekommt. Die Grundschuld ist daher nur für den Bankenbereich zu empfehlen und den geschäftlichen Verkehr.
Die Grundschuld kann als Buchgrundschuld oder als Briefgrundschuld bestellt werden (§1192 BGB).
Sie kann sich auch der Eigentümer selbst bestellen (§1196 BGB). Als solche so genannte Eigentümergrundschuld ist sie besonders bei Firmen beliebt. Im Grundbuch ist dann nur der Eigentümer als Gläubiger eingetragen. Als Briefrecht kann sie außerhalb des Grundbuches übertragen werden. Damit ersieht niemand, insbesondere eine finanzierende Bank nicht, wenn ein Gläubiger wechselt, also der Eigentümer zu einer anderen Bank geschäftlich geht. Die Firma X kann also zunächst ein Darlehen von der A-Bank durch die Grundschuld besichern, dann dieses durch ein Darlehen der B-Bank ablösen und den Grundschuldbrief dieser B-Bank geben und dann mit der C-Bank wegen eines weiteren Kredites verhandeln. Keine der Banken kann aus dem Grundbuch ersehen, welche andere Bank mit der Firma in Geschäftsbeziehungen steht, da als Gläubiger der Grundschuld der Eigentümer eingetragen war und geblieben ist.

H Beleihungsgrundsätze bei Grundstücken

Um die Beleihungsgrundsätze in Deutschland zu verstehen, ist es zunächst notwendig, die materielle Rechtslage im Falle einer Versteigerung des Grundstückes näher zu beleuchten.

Wie oben schon dargelegt, ist maßgebender Schlüssel zunächst das Grundbuch. In dem Grundbuch müssen alle dinglichen Rechte eingetragen sein. Sie haben mit der Eintragung, wie oben dargelegt, eine bestimmte Rangstelle im Verhältnis zu den übrigen im Grundbuch eingetragenen Rechten. Diese Rangstelle spielt, wie gleich darzulegen sein wird, eine wesentliche Rolle bei der Zwangsversteigerung.

H.1.1 Versteigerungssätze

Die Verwirklichung der Hypothek oder Grundschuld erfolgt im den allermeisten Fällen durch eine Zwangsversteigerung nach dem Versteigerungsgesetz. Diese wird durch das Amtsgericht abgewickelt. Zwei Grundsätze der Zwangsversteigerung sind besonders wichtig:

a. Alle Rechte, die dem betreibenden Recht im Range vorgehen, bleiben völlig unberührt und müssen von dem Ersteigerer übernommen werden. Zusätzlich sind stets vorweg zu befriedigen die Lohn- und Gehaltsansprüche aller in einem landwirtschaftlichen Betrieb arbeitenden Personen, soweit Rückstände bestehen, für das laufende und das letzte Jahr (§10Ziff. 2 ZVG), sowie öffentliche Lasten aus den letzten zwei Jahren vor Anordnung der Versteigerung (§10, Ziff. 3 ZVG) (erster Grundsatz,).
b. Das betreibende Recht muss zunächst aus dem Versteigerungserlös vollständig befriedigt werden, nur ein überschießender Rest entfällt auf etwaige Rechte, welche dem betreibenden Recht im Range nachgehen (zweiter Grundsatz, §10, 11 ZVG).
c. Mit der Beendigung des Zwangsversteigerungsverfahrens erlöschen das betreibende Recht und alle Rechte, welche diesem im Range nachgehen. Je schlechter der Rang eines Rechtes ist, also je mehr andere Rechte diesem Recht im Range vorgehen, desto schlechter sind seine Aussichten, bei einer Zwangsversteigerung noch etwas zu erhalten. Nach diesen Gesichtspunkten erfolgt auch die Beleihung der Grundstücke.

Zwei Beispiele sollen das Gesagte verdeutlichen:

Im Grundbuch eingetragen sind Hypotheken für die A-Bank, die B-Bank und die C-Bank in dieser Reihenfolge und Rangfolge nacheinander.

Die Zwangsversteigerung wird betrieben von der A-Bank. Mit Abschluss des Verfahrens erlöschen sämtliche Hypotheken, die der A-Bank, weil sie die betreibende Gläubigerin ist, die der B- und C- Bank, weil sie der betreibenden Gläubigerin im Range nachgehen. Der erzielte Erlös wird gemäß der Rangfolge verteilt, wobei erst die A- Bank voll befriedigt sein muss, bevor die B-Bank auch nur einen Pfennig zu sehen bekommt.

Zweiter Fall: Die Zwangsversteigerung wird nur von der C-Bank betrieben, A- und B- Bank schließen sich nicht an.

Mit Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens erlischt nur die Hypothek der C-Bank als betreibende Gläubigerin. Die Hypotheken der A- und B-Bank bleiben unverändert bestehen und müssen von dem Ersteigerer unverändert übernommen werden. Natürlich ist deswegen der Barbetrag aus der Versteigerung, welchen die C-Bank erhält, entsprechend niedriger.

H.1.2 Beleihungsträger bei landwirtschaftlichem Besitz

Die Beleihung des Bodens, auch von landwirtschaftlichen Böden, erfolgt in Deutschland theoretisch durch alle Banken und Sparkassen. Faktisch hat sich jedoch herausgebildet, dass die Landwirtschaft ihre Kredite nur erhält und besichert durch Kredite der örtlichen öffentlich-rechtlichen Sparkasse oder der Volks- und Raiffeisenbanken, die berufsständische Genossenschaften darstellen.

H.1.3 Beleihungsgrundsätze

Für die Beleihung des Bodens, gleichgültig, ob es sich um Hypotheken oder Grundschulden handelt. gelten die gleichen Grundsätze. Diese sind ungeschrieben, werden jedoch allgemein angewandt. Danach wird unterschieden zwischen der ersten und der zweiten und eventuell auch dritten Rangstelle. Die Hypothek an erster Rangstelle, der also keinerlei Rechte im Rang vorgehen, wird – meist langfristig, also mit langer Laufzeit des Darlehens – ausgegeben zu einem sehr günstigen

Zinssatz, der im einzelnen natürlich je nach der aktuellen Zinslandschaft verschieden hoch sein kann.

Die Höhe der Hypothek richtet sich nach dem bankinternen Beleihungswert. Dieser Beleihungswert entspricht etwa 60 bis 70% des wirklichen Wertes. Die erste Hypothek übersteigt in ihrer Höhe selten 3/10 des Beleihungswertes. Sie ist im Falle der Zwangsversteigerung also verhältnismäßig sicher, so dass also gesichert ist, das gesicherte Geld im Versteigerungsfalle wieder zurückzubekommen.

Die Hypothek an zweiter Rangstelle ist bereits im Falle der Zwangsversteigerung gefährdeter. Sie wird daher regelmäßig einerseits mit einer kürzeren Laufzeit des Darlehens ausgegeben, andererseits mit einem höheren Zins als Risikozuschlag. Sie erreicht selten mehr als 70% des Beleihungswertes.

Die dritte Rangstelle ist naturgemäß die am meisten gefährdete. An dieser Rangstelle werden daher nur eingetragen Hypotheken für staatliche Darlehen, um dem Schuldner noch ein Darlehen dort zu verschaffen, wo nach den allgemeinen Bankgrundsätzen er nichts mehr erhalten könnte, sofern die gesetzlichen Förderungsbestimmungen dies erlauben.

H.1.4 Das Versteigerungsverfahren

Das Verfahren selbst kann sehr lange dauern. Zunächst ist eine Schätzung zur Ermittlung des wirklichen Bodenwertes zu erstellen, die regelmäßig einen Zeitraum zwischen drei und neun Monaten in Anspruch nimmt.

Dann kann der Schuldner ohne Zustimmung des Gläubigers für eine Zeitraum von längstens sechs Monaten die Einstellung des Verfahrens beantragen, wenn Aussicht besteht, dass durch die Einstellung die Versteigerung vermieden werden kann und wenn die Einstellung nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Schuldners sowie nach der Art der Schuld der Billigkeit entspricht (§30a ZVG). Diese Frist kann mehrfach gewährt werden (§30 d ZVG).

Mit Zustimmung des Gläubigers ist die Einstellung unbefristet möglich (§30 ZVG). Diese Zustimmung wird der Gläubiger vor allem dann erteilen, wen der Schuldner nachweisen kann, dass er sich ernsthaft um einen Verkauf der belasteten Grundstücke bemüht, da dann ja die Aussicht, eine höheren Erlös zu erhalten, den Gläubiger lockt.

Diese Rechtslage hat dazu geführt, dass in den letzten Jahrzehnten niemals die Versteigerung eines landwirtschaftlichen Besitzes durchgeführt werden musste, da selbst bei erheblichen wirtschaftlichen

Schieflagen ein Verkauf durchgeführt werden konnte.

I Die landwirtschaftliche Rentenbank

Die Landwirtschaftliche Rentenbank wurde am 11. Mai 1949 ins Leben gerufen als Nachfolgerin der 1925 gegründeten und nach dem 2. Weltkrieg aufgelösten Rentenkreditanstalt. Sie hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Der Gesetzestext in der Fassung vom 15.7.1963 ist beigefügt (Anlage 13 im Auszug).

Zwei besondere Merkmale zeichnen diese durch Gesetz ins Leben gerufene Bank aus:

a. Es handelt sich um keine staatliche Bank, sondern um eine unter der Aufsicht eines Bundeskommissärs stehende Anstalt des öffentlichen Rechtes. Dementsprechend gibt es keine Anteilseigner, auch der Staat ist nicht ein solcher, sondern im Falle der Auflösung ist nach § 16 des Gesetzes über die landwirtschaftliche Rentenbank das verbleibende Vermögen nur für „eine das

Allgemeininteresse wahrende Förderung der landwirtschaftlichen Erzeugung oder der landwirtschaftlichen Forschung“ zu verwenden.
Vertreten wird die Bank durch einen normalen Bankvorstand, die geschäftlichen Richtlinien gibt und kontrolliert ein Verwaltungsrat, dessen Zusammensetzung in § 7 des Gesetzes geregelt ist. Das Parlament dieser Anstalt bildet die Anstaltsversammlung (§8), deren Zusammensetzung genau geregelt ist im Sinne einer ausgewogenen Interessenvertretung aller Bereiche, die mit der Landwirtschaft zu tun haben.

b. Das Eigenkapital der Bank wurde aufgebracht dadurch, dass zwischen 1949 und 1958 jeder deutsche landwirtschaftliche Betrieb (einschließlich Forstwirtschaft und Gartenbau) ab einem Einheitswert von 6.000DM jährlich 0,15% des jeweiligen Einheitswertes der belasteten Grundstücke als so genannte Rentenbankgrundschuldzinsen entrichtete. Durch diese Selbsthilfe des landwirtschaftlichen Berufsstandes wurde ohne Einsatz von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder ein Grundkapital von heute insgesamt 264 Mio. DM aufgebracht.

c. Die Bank gibt nicht unmittelbar Kredite an Endverbraucher aus, sondern arbeitet lediglich als Refinanzierungsinstitut (§4, Ziffer 1a). Sie vergibt also Mittel an Banken, die diese unmittelbar ausschütten und verwalten. Damit sind die eigenen Verwaltungskosten und die Risiken äußerst gering.
Sie finanziert agrarbezogene Vorhaben aller Art. Neben Darlehen zu marktüblichen Konditionen bietet die Bank zinsgünstige Sonderkredite für Zwecke der Landwirtschaft an.

d. Bis 1973 standen staatliche Förderprogramme im Mittelpunkt. Die Bank verwaltete also Mittel, die im Bundeshaushalt für die Landwirtschaft bereitgestellt worden waren. Ab 1973 ging diese Mittelverteilung auf die einzelnen Bundesländer über. Bis dahin war die Bank die billigste Form, staatliche, aus dem Bundeshaushalt stammende Fördermittel zu verteilen. Nun standen solche Mittel nicht mehr zur Verfügung. Zudem konnte sich die Bank bei der Refinanzierung ihres Kreditgeschäftes nicht mehr auf öffentliche Mittel stützen, sondern war auf Kapitalmarktmittel angewiesen. Sie hatte sich auch schon vor 1973 durch Emission von festverzinslichen Wertpapieren am Kapitalmarkt refinanziert und in, allerdings bescheidenem Umfang, kommerzielles Kreditgeschäft betrieben.
Ab 1973 baute sie nun diese Geschäftsfelder erheblich aus. Damit wurde eine Basis geschaffen für hauseigene Förderprogramme, die aus eigenen, durch kommerzielles Kreditgeschäft verdienten Mitteln verbilligt werden konnten. Gleichzeitig wurden die der Landwirtschaft vor- und nachgeordneten Wirtschaftsbereiche in die Geschäftsbereiche einbezogen, wie z.B. Hersteller landwirtschaftlicher Produktionsmittel, Handels- und Dienstleistungsunternehmen, die Unternehmen im ländlichen Raum im Hinblick auf die Arbeitsplätze sowie die Gemeinden und andere Körperschaften des öffentlichen Rechtes im ländlichen Raum. Die Förderung erstreckte sich nun auch auf alle Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur (z.B. Wohnungsbau, Trinkwasserversorgung, Nahverkehr).
Seit 1994 finanziert sich die Bank auch durch internationale Emissionstätigkeit. Seit diesem Zeitpunkt mit der Einstufung durch die international anerkannte Rating-Agentur Standard & Poor`s als AAA auch durch die Aufnahme von Darlehen am internationalen Kapitalmarkt.

e. Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass mit dieser Bank in der Rechtsform der öffentlichen Anstalt, die allein durch die Selbsthilfe eines Berufszweiges geschaffen wurde, ein Beispiel vorliegt, wie öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden können, ohne den Steuerzahler in Anspruch zu nehmen. Am Modell der Rentenbank wird deutlich, wie auch in Zeiten knapper oder nicht vorhandener öffentlicher Mittel Förderaufgaben allein auf der Basis von Selbsthilfe und Subsidiarität durchgeführt werden können, wobei der gewählte Weg der alleinigen Refinanzierung zur vollständigen Wettbewerbsneutralität gegenüber allen Geschäftsbanken führt.
Die Bank ist Mitglied des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands e.V. in Bonn und dem Einlagensicherungsfonds dieses Verbandes zusätzlich angeschlossen.

J Das Grundstückskataster

Die Führung des Grundstückskatasters, in Bayern Liegenschaftskataster genannt, ist in Deutschland Sache der einzelnen Bundesländer. Ich greife als Beispiel daher die Regelungen des Landes Bayern heraus (Anlage 14). Die Regelungen der übrigen Länder sind ähnlich. Im Übrigen ist, wie gleich darzulegen sein wird, auch hier viel Bundesrecht einschlägig.

In allen Bundesländern werden alle Bodenflächen des Landes im Liegenschaftskataster nachgewiesen, beschrieben und dargestellt. Art und Genauigkeit der Beschreibung sind auf die Anforderungen des Liegenschaftsrechtes abgestellt, also insbesondere des Grundbuches.

J.1 Zuständigkeit

Die Führung des Liegenschaftskatasters ist Sache der örtlich zuständigen Vermessungsämter. Diese unterstehen in Bayern dem Finanzministerium. Dies ist geschichtlich bedingt, da die erste Aufgabe des Liegenschaftskatasters bei seiner Entstehung im vorigen Jahrhundert die Grundlage für eine Steuererfassung war. Diese Aufgabe ist bis heute geblieben.

Daneben ist das Liegenschaftskataster das grundlegende Verzeichnis für die Grundbesitzverwaltung, die Grundstücksbewertung, die Bauleitplanung, für Bodenordnungsmaßnahmen und vieles andere mehr.

J.2 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Vor allem aber ist das Liegenschaftskataster das amtliche Verzeichnis der Grundstücke, nach dem diese im Grundbuch bezeichnet werden. Das Grundbuchamt stützt sich hinsichtlich der Beschreibung, der örtlichen Lage und des Umfanges der Grundstücke voll auf das Kataster. Die Unterlagen des Liegenschaftskatasters nehmen dementsprechend, soweit sie den Bestand der Grundstücke nachweisen, am öffentlichen Glauben und am Gutglaubensschutz des Grundbuches teil. Die Vermessungsbehörden sehen heute in der Sicherung des Grundeigentums durch die Daten des Liegenschaftskatasters ihre Hauptaufgabe.

Trotzdem werden Liegenschaftskataster und Grundbuch getrennt geführt. Diese Trennung hat sich bewährt. Das Vermessungsamt ist mit mathematisch und naturwissenschaftlich ausgebildeten Ingenieuren fachlich höchst qualifiziert, das Grundbuchamt hat unter der Obhut der Gerichte die - oft sehr schwierigen - rechtlichen Fragen zu entscheiden. Der Grundbuchbeamte muss also juristisch besonders auf diesem Spezialgebiet ausgebildet sein. Nicht umsonst umfasst die Rechtsprechung zu den Bestimmungen des Grundbuchs und des Grundstücksrechtes ganze Bibliotheken. Weiterhin hat das Grundbuchamt das große Gebiet des Wohnungs- und Teil- (Gewerbe) -eigentums zu bearbeiten, das vermessungstechnisch völlig uninteressant ist. Der Grundbuchbamt untersteht daher der Dienstaufsicht des Präsidenten des Obergerichtes (Landgericht), der Vermessungsbeamte seinem Behördenleiter bzw. der Leitung der Finanzverwaltung. Eine versuchte Ausbildung auf beiden Bereichen würde wegen der Fülle des benötigten Wissens jeden Beamten überfordern. Selbstverständlich könnten beide Behörden im gleichen Gebäude untergebracht werden. Dies hätte den Vorzug der kurzen Behördenwege, insbesondere auch für den einzelnen Bürger.

J.3 Bestandteile des Liegenschaftskatasters

Das Liegenschaftskataster besteht aus einem Buchteil und einem Kartenteil (Anlage 17).

J.3.1 Der Buchteil

a. Der Buchteil besteht aus Verzeichnissen, in denen alle Flurstücke Bayerns lückenlos registriert und für jedes Grundstück eine Lagebeschreibung, der Gebäudebestand, die Flächengröße, die Nutzungsart und die Ertragsfähigkeit verzeichnet sind.
   Die Flächenangaben im Liegenschaftskataster nehmen zwar nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuches teil, dennoch sind sie für den Immobilienhandel, die Grundstücksbeleihung und andere Zwecke von wesentlicher Bedeutung. Am öffentliche Glauben können die Flächengrößen deswegen nicht teilnehmen, weil die Flächengröße nur bei Grundstücken, deren Grenzen vollständig abgemarkt und durch Messzahlen oder Koordinaten festgelegt wurden, einigermaßen exakt berechnet sind und genaueste Berechnungen erst in neuester Zeit aufgrund der gesteigerten technischen Möglichkeiten möglich sind.

b. Hauptbuch des Liegenschaftskatasters ist das Flurbuch. Es enthält die Flurstücke einer Gemarkung in aufsteigender Reihenfolge. Am Ende sind die Flächensummen der Nutzungsarten innerhalb der Gemeinde für statistische Zwecke zusammengestellt. Das Verzeichnis der Nutzungsarten ist diesem Gutachten beigefügt.

c. Ein weiterer Teil des Liegenschaftskatasters ist das Liegenschaftsbuch, das nach Eigentümern gegliedert ist. Es besteht aus Karteiblättern und dient unter anderem dem Finanzamt als Ausgangsbasis für die Festlegung der Einheitswerte.

d. In beiden Teilen sind auch die Ergebnisse der Bodenschätzung aufgrund des 1934 erlassenen Bodenschätzungsgesetzes (Anlage 15 im Auszug) enthalten.

   i. In rund 20 Jahren haben amtlichen landwirtschaftliche Sachverständige zusammen mit praktizierenden Landwirten alle landwirtschaftlich genutzten Böden in Tausenden von Grab- und Bohrlöchern bis zu einer Tiefe von 1 Meter untersucht und die Bodenprofile in Schätzungsbüchern beschrieben. Dabei wurden die Art der Nutzung, die Zusammensetzung und der Zustand des Bodens und die Klima- und Wasserverhältnisse erfasst sowie der nachhaltig erzielbare Reinertrag geschätzt.

   ii. Die Bodenarten bringen in erster Linie das Mischungsverhältnis grober und feiner Bodenbestandteile zum Ausdruck. Hierzu werden folgende Abkürzungen verwendet:

   S = Sand

   Sl = anlehmiger Sand

   lS = lehmiger Sand

   SL = stark lehmiger Sand

   sL = sandiger Lehm

   L = Lehm

   LT = schwerer Lehm

   T = Ton

   Mo = Moor

   iii. Bei Übergangsböden werden zwei Bodenarten angegeben, z.B. SMo. Ein schroffer Wechsel der Bodenschichten wird durch einen Strich zwischen den Bodenarten ausgedrückt, z.B. Mo/S. Die Zustandsstufe gibt den Entwicklungsgrad und Reifegrad des Bodens an, Stufe 1 (bei Grünland I) ist die beste, Stufe 7 (bei Grünland III) die schlechteste Zustandsstufe. Die Entstehungsart ist ein Hinweis auf die geologische Herkunft der Böden und wird durch folgende Abkürzungen vermerkt:

   D = Diluvialboden

Lö = Lössboden

AL =Alluvialboden

V = Verwitterungsboden

VG =Trümmer - oder Gesteinsboden

iv. Für die Bezeichnung der Klimastufe wird verwendet.

a Dies entspricht 8 C durchschnittlicher Jahreswärme (und höher).

b Dies entspricht 7,0 bis 7,9 C Jahresdurchschnitt.

c Dies entspricht 5,7 bis 6,9 C Jahresdurchschnitt

d Dies entspricht tieferen Jahresdurchnittstemperaturen (Gebirge)

v. Bei den Wasserverhältnissen werden fünf Stufen unterschieden. Die Stufe 1 entspricht den besten, die Stufe 5 den schlechtesten Verhältnissen (z.B. stauende Nässe, saure Gräser oder besonders trockene Lage.

e. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird auf der Grundlage einheitlich festgelegter Schätzungsrahmen in Prozenten ausgedrückt. Bezugspunkt ist der ertragreichste Boden innerhalb der Bundesrepublik. Er liegt in der Magdeburger Börde. Ihm ist die Wertzahl Hundert zugeordnet. Bei Grünland ist 88 die höchste Wertzahl. Die Liste ist als Anlage 16 beigefügt.

Für jede Bodenfläche werden zwei Wertzahlen festgestellt. Die erste Wertzahl bringt die von der Bodenbeschaffenheit abhängige Ertragsfähigkeit zum Ausdruck, beim Grünland auch die Klima- und Bodenverhältnisse. In der zweiten Wertzahl sind die besonderen standortbezogenen Einflüsse (Geländeneigung, schädliche Einflüsse benachbarter Wälder, Kleinklima wie Frost und Nebellagen) berücksichtigt.

Beispiele für den Buchteil des Katasters sind als Anlage 17 beigefügt.

J.3.2 Der Kartenteil

Der Kartenteil des Liegenschaftskatasters besteht aus Karten, die durch Vermessungen ständig auf dem neuesten Stand gehalten werden. Da die erstmalige Vermessung in Bayern abgeschlossen ist, handelt es sich stets um so genannte Fortführungsvermessungen

a. Die Vermessung in der Natur erfolgt durch das Setzen von Grenzsteinen oder Messhülsen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken in einer Tiefe von mehr als einem Pflugschar, bei Teer- oder Betonflächen durch Setzen von langen Nägeln (siehe Beispiele, Anlage 18). Die Vermessung selbst erfolgt in Bayern durch die Vermessungsämter. In anderen deutschen Ländern erfolgt die Vermessung durch eigene private Vermessungsingenieure, deren Messergebnisse dann von den Vermessungsämtern überprüft und in das Kataster eingearbeitet werden.

Die Vermessung erfolgt in Bayern nunmehr unter Zugrundelegung früherer Vermessungsergebnisse fast ausschließlich mit dem GPS System. Dieses System diente zunächst nur militärischen Zwecken. Bis Mai 2000 waren deswegen die Signale künstlich verfälscht. Dies ist nun nicht mehr der Fall. Über speziell entwickelte Messverfahren und Signalempfänger können nun Entfernungen – ohne Sichtverbindung zwischen Anfangs- und Endpunkt – mit einer Genauigkeit bis zu 2 cm bestimmt werden.
Um den Einsatz der Entfernungsmessung mittels GPS noch wirtschaftlicher zu gestalten, wird zur Zeit von der Deutschen Landesvermessung unter der Bezeichnung SAPOS ein Netz von 200 Referenzstationen, davon 35 in Bayern, aufgebaut. Die Koordinaten einer solchen Station werden vorher mit der größten Genauigkeit bestimmt. Bei der Auswertung der Satellitensignale kann deshalb sofort die Abweichung von dieser Position festgestellt werden. Diese Korrekturwerte werden laufend,

z.B. per Funk, an die Nutzer von SAPOS weitergegeben. Heute werden deshalb die für die Landesvermessung benötigten Lagefestpunkte fast ausschließlich über GPS bestimmt.
Allerdings beginnt in diesen Tagen das Projekt Galileo der Europäischen Union, das bis zum Jahre 2007 insgesamt 30 Satelliten im All stationieren soll, um GPS entbehrlich zu machen und damit billiger zu werden.

b. Die sämtlichen von einer Vermessung betroffenen Eigentümer haben nach Abschluss der Vermessung in der Natur vor Ort ein so genanntes Vermessungsprotokoll zu unterschreiben, in dem die Ergebnisse der Vermessung als richtig anerkannt werden. Erfolgt die Unterschrift unter dieses Protokoll, so sind alle Rechtsmittel gegen die Vermessung ausgeschlossen. Wird die Unterschrift verweigert, so kann zunächst eine Überprüfung des Ergebnisses im Verwaltungsverfahren und anschließend durch das Gericht veranlasst werden.

c. Die Ergebnisse der Vermessung werden in Karten aufgezeigt, die im Maßstab 1:25 000 errichtet sind. Daneben bestanden bisher Karten im Maßstab von 1:5000 und 1:1000. Diese Karten mit sämtlichen Informationen werden durch das von bayerischen Behörden auf der Basis der Computersprache Unix als System ATKIS (Amtliches Topographisches Kartographisches Informationssystem) erarbeitete Datensystem aufgezeigt und verwaltet und können beliebig vergrößert oder verkleinert werden. Mit dem Digitalen Geländemodell (DGM) ist auch die dritte Dimension verfügbar. Bis zum Jahre 2005 soll eine bundesweite Angleichung der Daten durch das derzeit in Arbeit befindliche System ALKIS gewährleistet sein.

   Ein Kartenbeispiel ist als Anlage 19 beigefügt.

d. Der Einsatz dieser digitalen Datenbestände in modernen Informationssystemen bietet enorme Möglichkeiten. Mit derartigen Datenbasen können Karten einfach und schnell für den Druck oder für die Darstellung auf dem Bildschirm erzeugt, abgeändert, beliebig vergrößert oder verkleinert werden. Dadurch ist es möglich, die Karten jederzeit auf den aktuellen Stand zu bringen, Analysen und Planungen, z.B. für die Trassenplanung einer neuen Strasse, direkt mit Hilfe des Computers durchzuführen, Höhenunterschiede, die für die Verlegung von Rohrleitungen bedeutsam sind, optisch sichtbar zu machen usw.

J.4 Übereinstimmung von Kataster und Grundbuch

Ganz wesentlich ist nun die Übereinstimmung von Kataster und Grundbuch. Neuerdings wird das Grundbuch in den meisten Regionen Bayerns bereits vollständig auf elektronischem Weg geführt. Grundlage ist das wiederum auf Unix-Basis von bayerischen Behörden entwickelte System SOLUM - STAR. Mit diesem System zusammen mit ALKIS ist es möglich, die ständige genaueste Übereinstimmung von Grundbuch und Kataster zu gewährleisten. Dabei stehen die Angaben über die Grundstücksgröße und -beschreibung einerseits und Eigentümerangaben anderseits lediglich zur Debatte, die übrigen Angaben -Hypotheken, Vormerkungen, Servitute haben mit dem Kataster nichts zu tun. Jede Änderung in den Angaben des Katasters einerseits oder im Grundbuch hinsichtlich der genannten Gegenstände anderseits werden in die beiden System eingegeben und in der Nacht – zur Entlastung des betroffenen Zentralcomputers – in das jeweils andere System überspielt. Damit ist ständige Aktualität gesichert.

K Die Grundstücksbewertung

Das deutsche Recht kennt drei Arten der Bodenbewertung: Den Verkehrswert, den Ertragswert und den Einheitswert.

K.1 Der Verkehrswert

Das Gesetz definiert den Verkehrswert als den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§194 BauGB).

a. Zur Ermittlung des Verkehrswertes jedes Grundstückes sind Gutachterausschüsse gebildet (§192 BbauGB). Diese sind selbständig und unabhängig. Wo sie angesiedelt sind, entscheidet das Landesrecht (§ 199 BbauGB). In Bayern beispielsweise bestehen sie bei den Landratsämtern und kreisfreien Gemeinden.
   Die Ausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Sie sollen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Grundstücksverwaltung der Gebietskörperschaft befasst sein, für die der Gutachterausschuss gebildet ist.
   Aufgabe des Gutachterausschusses sind Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, die jeweils auf Antrag zu erstatten sind (§193 BbauGB).

b. Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall dienen die Bodenrichtwerte, die aus den Kaufpreissammlungen gebildet werden.

   i. Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches zu übertragen, oder ein Erbbaurecht zu begründen, weiterhin jeder Enteignungsbeschluss und jeder Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren diesem Ausschuss in beglaubigter Abschrift zu übersenden (§195 BbauGB).

   ii. Die Sammlung selbst darf nur dem zuständigen Finanzamt zum Zwecke der Besteuerung übermittelt werden, selbstverständlich auch Staatsanwaltschaften und Gerichten nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften.

   iii. Aus den einzelnen Bestimmungen der Kaufpreise sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu entwickeln. Das Nähere können die Länder bestimmen. In Bayern werden die Richtwerte auch für landwirtschaftlichen Grundbesitz jeder Gemarkung, also auch für kleinste Gebiete von etwa 30 bis 300 Grundstücken, ermittelt.

   iv. Die Bodenrichtwerte sind jährlich zu veröffentlichen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Ausschusses gebührenfrei Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen (§196 BbauGB). Mit diesen Bodenrichtwerten sind bereits grobe Anhaltspunkte für den Verkehrswert gegeben.

   v. Soll der Verkehrswert im Einzelfall ermittelt werden, so hat der Gutachterausschuss neben den Bodenrichtwerten die individuellen Daten zu ermitteln und zugrunde zulegen (§197 BbauGB). Eine Wertermittlungsverordnung regelt im Einzelnen die Berücksichtigung der verschiedenen Gesichtspunkte (Siehe Anlage20). Seine Feststellungen sind jedoch nicht bindend (§193, Abs. 4 BbauGB), d.h. sie können auch durch Gutachten anderer Sachverständiger erschüttert werden. Im Streitfall entscheiden dann die Gerichte.

K.2 Grundsätze des Bewertungsgesetzes

Für die steuerliche Bewertung von Grundbesitz und Betriebsvermögen gilt in Deutschland das Bewertungsgesetz (BewG; Anlage 20 im Auszug) (§1BewG). Darnach ist jede wirtschaftliche

Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was eine wirtschaftliche Einheit ist, ist nach den Anschauungen des Verkehrs festzustellen, wobei die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen sind (§2 BewG). Unter „Anschauungen des Verkehrs“ ist zu verstehen die normale Einschätzung am Ort durch entsprechend sachverständige Personen Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Frage, als sie dem gleichen Eigentümer gehören, steht ein Wirtschaftsgut im Eigentum mehrerer Personen, so ist der Wert im ganzen zu ermitteln und auf die einzelnen Beteiligten im Verhältnis ihrer Anteile zu verteilen (§ 3 BewG).

Grundsätzlich gilt der Verkehrswert als maßgebend (§ 9 BewG), jedoch ist dieser Grundsatz mehrfach durchbrochen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Zu den persönlichen Verhältnissen werden auch Verfügungsbeschränkungen gerechnet, die nur in der Person des Steuerpflichtigen begründet sind. Schulden sind mit dem Nennwert anzusetzen, lebenslängliche Nutzungen mit einem gesetzlich festgelegten Vielfachen des Jahresbetrages (§14 BewG). Bei der Ermittlungen des Kapitalwertes der Nutzungen eines Wirtschaftsgutes kann der Jahreswert dieser Nutzungen höchstens den Wert betragen, der sich ergibt, wenn der für das genutzte Wirtschaftsgut nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes anzusetzende Wert durch 18, 6 geteilt wird (§16BewG).

K.3 Begriff und Umfang des Einheitswertes

Für den Begriff und Umfang des Einheitswertes gelten:

Nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes bewertet werden (§18 BewG)

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen;
2. Grundvermögen;
3. Betriebsvermögen.

a. Für diese drei Arten werden so genannte Einheitswerte gebildet, die in einem eigenen Feststellungsbescheid festzulegen sind (§19, 197 BewG). Diese Feststellung hat in Zeitabständen von jeweils sechs Jahren zu erfolgen (§21BewG).

b. Daneben gibt es die Fortschreibung des Einheitswertes, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass der festgelegte Wert sich noch oben oder unten um mehr als 10%verändert hat, wobei kleinere Veränderungen ohne Bedeutung sind (§22 BewG).

c. Der Eigentümer hat eine Erklärungspflicht zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt (§§28, 29 BewG).

K.4 Zusammensetzung des Einheitswerte bei landwirtschaftlichen Grundstücken

Der landwirtschaftliche Einheitswert setzt sich zusammen aus dem Wirtschaftswert für den landwirtschaftlichen Wirtschaftsteil und dem Wohnwert (§47 BewG).

a. Für land- und forstwirtschaftliches Vermögen gilt die Bewertung zum Ertragswert.
Zur Ermittlung des Ertragswertes ist auszugehen von dem Reinertrag, der bei ordnungsgemäßer und schuldenfreier Bewirtschaftung mit entlohnten Arbeitskräften gemeinhin und nachhaltig, d.h. auf Dauer, erzielt werden kann. Ertragswert ist dann das Achtzehnfache des Reinertrages.

In der Landwirtschaft wird dieser Ertragswert nur durch ein vergleichendes Verfahren ermittelt (§37, 38 BewG).
Die Unterschiede der Ertragsfähigkeit, d.h. des Reinertrages der gleichen Nutzung in den ver-

schiedenen Betrieben werden durch Vergleich der Ertragsbedingungen beurteilt und durch Zahlen ausgedrückt, die dem Verhältnis der Reinerträge entsprechen. Es handelt sich um so genannte Vergleichszahlen (§ 38 BewG). Bei dem Vergleich sind zu berücksichtigen

die tatsächlichen Verhältnisse für

i. die natürlichen Ertragsbedingungen, wie Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse;

ii. die innere Verkehrslage (Lage für die Bewirtschaftung der Betriebsflächen) und die äußere Verkehrslage (Lage für die Anfuhr der Betriebsmittel und die Abfuhr der Erzeugnisse);

iii. die Betriebsgröße;

iv. Weiter sind zu berücksichtigen die in der Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse für wirtschaftliche Ertragsbedingungen, insbesondere Preise und Löhne, Betriebsorganisation, Betriebsmittel.

b. Zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bewertung werden in einzelnen Betrieben mit gegendüblichen Ertragsbedingungen die Vergleichszahlen von Nutzungen vorweg ermittelt. Diese Vergleichszahlen werden Hauptbewertungsstützpunkte genannt. Diese Vergleichzahlen werden von einem gesetzlich festgelegten Bewertungsbeirat (§63 bis 65 BewG) vorgeschlagen und durch Rechtsverordnung festgesetzt. Die Vergleichszahlen der übrigen Betriebe werden durch Vergleich mit den Zahlen der Hauptbewertungsstützpunkte ermittelt.

c. Zugepachtete Flächen können mit berücksichtigt werden, nicht jedoch bei Betrieben, deren Werte als Hauptstützpunkt dienen (§38, Abs. 3 BewG).

d. Die Hauptbewertungsstützpunkte können durch Landesbewertungsstützpunkte und Ortsbewertungsstützpunkte ergänzt werden.

e. Zum Hauptfeststellungszeitpunkt wird der für die Landwirtschaft der Zahl 100 entsprechende Ertragswert durch Gesetz festgestellt. Aus diesem Wert wird der Ertragswert für die einzelne Nutzung oder den Nutzungsteil in den Betrieben mit Hilfe der Vergleichszahlen abgeleitet. Der auf einen Hektar bezogene Vergleichswert ist der Hektarwert.
Die Hoffläche und die Gebäudefläche des Betriebes sind in die einzelne Nutzung einzubeziehen, soweit sie ihr dienen. Das gleiche gilt für Hecken, Wege, Wegraine und Wasserflächen, soweit sie nicht Unland sind oder anderweitig genutzt werden (§40 BewG).
Ab- oder Zuschläge zu den Vergleichszahlen sind zu machen, wenn:

i. die tatsächlichen Verhältnisse von den bei der Bewertung unterstellten tatsächlichen Verhältnissen um mehr als 20% abweichen und

ii. die Abweichung eine Änderung des Vergleichswertes um mehr als den fünften Teil, mindestens aber 1000DM oder um mehr als 10000DM beträgt- (§41BewG).

Nebenbetriebe und Abbauland für Sand, Kies usw., werden mit einem Einzelertragswert bewertet, Geringstland mit geringster Ertragsfähigkeit mit 50DM pro Hektar, Unland, das keinerlei Ertrag abwerfen kann, wie z.B. Moore, wird nicht bewertet (§§42 bis 45).

Tierbestände werden zur landwirtschaftlichen Nutzung gerechnet und nicht gesondert bewertet, wenn

i. für die ersten 20 ha nicht mehr als 10 Vieheinheiten je ha,

ii. für die nächsten 10 ha nicht mehr als 7 Vieheinheiten je ha,

iii. für die nächsten 20 ha nicht mehr als 6 Vieheinheiten je ha und

iv. für die nächsten 50 ha nicht mehr als 3 Vieheinheiten je ha erzeugt oder gehalten werden.

Für die Umrechnung von Viehbeständen in Vieheinheiten gilt ein besonderer, gesetzlich festgelegter Umrechnungsschlüssel (§51 BewG).

f. Der Wohnungswert wird nach den Vorschriften ermittelt, die beim Grundvermögen für die Bewertung der Mietgrundstücke im Ertragswertverfahren gelten. Darnach ist die Jahresrohmiete mit einem gesetzlich festgelegten Vervielfältiger zu multiplizieren. Der ermittelte Wert ist – zum Schutz der Landwirtschaft – um 15 vom Hundert zu vermindern (§47, 80 BewG).

g. Ein praktisches Beispiel soll das bisher Gesagte verdeutlichen:

Zu bilden ist der Einheitswert für einen landwirtschaftlichen Betrieb, der besteht aus

16a 95qm Hof- und Gebäudefläche,

11ha 53ar 48qm Landwirtschaftsfläche,

ergibt eine Gesamtfläche von 11ha 70ar 43qm,

2ha 77ar 16qm Forstwirtschaft und

20qm Unland

Dies ergibt eine Gesamtgröße von 14ha 47ar 79qm.

Zu berechnen sind der Wirtschaftswert und der Wohnwert.

Der Wirtschaftswert berechnet sich wie folgt:

Ertragsmesszahl aus dem Bodenschätzungsgesetz	505,00
Überprüfung durch konkrete Bodenschätzung	- 14% = -70,00
ergibt	434,30
abzüglich natürliche Ertragsbedingungen	1% = 4,34
ergibt eine bereinigte Ertragsmesszahl von	429,96
Davon ist abzuziehen ein sich aus den tatsächlichen wirtschaftlichen	
Ertragsbedingungen sich ergebender Abschlag von	-27% = - 116,08
ergibt eine Zwischensumme von	313,88
Für die Preis- und Lohnverhältnisse ist aufgrund der konkreten Lage	
zu erheben ein Zuschlag von	+ 5% = 15,69
Dies ergibt zunächst eine Betriebsmesszahl von	329,57.

Als nächstes ist zu ermitteln die Betriebszahl. Diese berechnet sich wie folgt:

Betriebsmesszahl geteilt durch Hektargröße Landwirtschaft = Betriebszahl.

Dementsprechend berechnet sie sich 329,57 durch 11,70 ergibt Betriebszahl 28,16

Daraus ergibt sich die landwirtschaftliche Vergleichszahl von 28,10

Als Ertragswert ist mit dem Bauernverband vereinbart ein Ertragswert für

VZ 100 als kapitalisierter Reinertrag je ha:

Reinertrag 207DM/ha x18 = 3.726DM/ha =37,26DM pro ar.

Bei einer vorstehend errechneten Vergleichszahl

28,1 x Ertragswert 37,6 x Hektargröße 11,70

errechnet sich also landwirtschaftlicher Vergleichswert von 12.249DM

Für die Forstwirtschaft gilt:

2,77ha x 50DM ergibt einen Vergleichswert von	138DM
Daraus errechnet sich ein Wirtschaftswert von	**12.387DM**

Der Wohnungswert errechnet sich wie folgt

gegendübliche Jahresmiete	2.100DM
Besonderheiten am Ort	-15% = - 315DM
übliche Jahresmiete	1.785DM

Bei einem Baujahr von 1890, einer Bauausführung B, einer Gemeindegröße 1 ergibt sich aus den Tabellen im konkreten Fall ein Vervielfältiger von 6,6.

Damit errechnet sich ein Betrag von 11.781DM, vermindert um den Abschlag für die Landwirtschaft von 15% = 1.767DM, ergibt einen Wohnungswert von 10.014DM.

Die Addition von Wirtschaftswert von 12.387DM und Wohnwert 10.014DM ergibt eine Summe von 22.401DM, als Einheitswert abgerundet auf 22.400DM.

h. Werden Betriebsflächen durch einen anderen Nutzungsberechtigten als den Eigentümer bewirtschaftet, so ist bei Sonderkulturen – Spargel, Saatzucht, Gewerbsgärtnerei – der den normalen Wert übersteigende höhere Vergleichswert nicht dem Eigentümer, sondern gesondert dem Nutzungsberechtigten zuzurechnen (§48 BewG).
   Ähnliche Regeln gelten für die forstwirtschaftliche Nutzung (§§53 bis 55 BewG), die weinbauliche Nutzung (§56 BewG) und die gewerbsgärtnerische Nutzung (§59 BewG).
   Bei der Binnenfischerei, der Teichwirtschaft, der Fischzucht, der Imkerei, Wanderschäferei und Saatzuchtgelten keine Vergleichszahlen, sondern unmittelbar zu ermittelnde Vergleichswerte (§62 BewG).

L Die Grundsteuer

Die Massenbewertung des Bodens für die Grundsteuer ist geregelt im Grundsteuergesetz (GrSTG) (Anlage 22 im Auszug). Darnach ist auszugehen vom Einheitswert. Aus diesem Einheitswert ist für den Zweck der Grundbesteuerung eine Steuermesszahl zu bilden, diese beträgt für die Landwirtschaft 6 vom Tausend (§14GstG).

Die Steuermesszahl wird auf den Aufstellungszeitpunkt des Bewertungsgesetzes festgelegt (§§15, 16 GrstG). Die jeweilige Gemeinde, der nach dem Gesetz die Grundsteuer zusteht, hat nun festzulegen, mit welchem Hundertsatz der Steuermesszahl die Grundsteuer zu erheben ist.

Diese Festsetzung kann höchstens für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festgelegt werden. In welchem Verhältnis die Hebesätze für die Grundsteuer der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für die Grundstücke der übrigen Eigentümer und für die Gewerbesteuer zueinander stehen müssen, welche Höchstsätze nicht überschritten werden dürfen und inwieweit Ausnahmen mit Genehmigung der Gemeindeaufsichtsbehörde zugelassen werden können, haben die Länder rechtlich zu regeln (§26 GrstG).

Bei wesentlicher Ertragsminderung des Rohertrages kann die Grundsteuer prozentual erlassen werden (§33 GstG.). Der Erlass wird nachträglich auf Antrag gewährt ((§34 GrstG).

Die Bewertung als landwirtschaftliches Vermögen hat erhebliche Auswirkungen. Ein Beispiel:

1 ha landwirtschaftlicher Grund mit einem Wert zum 1.1.1964 beträgt laut Einheitswert 2000DM

der Grundsteuermessbetrag beträgt davon 6 vom Tausend = 12DM

Unterstellt, die örtliche Gemeinde hätte einen Hebesatz von 300 von Hundert, so beträgt die jährliche Grundsteuer 36DM.

Bei der Bewertung als normales Grundvermögen – Fläche, die auch nichtlandwirtschaftlich genutzt werden kann – hätte eine Fläche von 1 ha bei einem Bodenpreis von 10DM nach dem Wert vom 1.1.1964 einen Wert von 100.000DM.

Der Grundsteuermessbetrag würde hier normal 3,5 von Tausend betragen, somit 350DM.

Bei dem gleichen Hebesatz von 300% würde die jährliche Grundsteuer betragen 1. 050DM.

M Bodeninstitutionen

Aus dem bisher Gesagten ergeben sich folgende Aussagen zu Bodeninstitutionen:

1. Als staatliche Bodeninstitutionen sind zu betrachten:

a. Das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, nun umbenannt in das Verbraucher- und Umweltschutzministerium, sowie die entsprechenden Ministerien auf Länderebene. Örtlich zuständig sind die staatlichen Landwirtschaftsämter, die diesen Ministerien unterstehen. und deren Amtsbereich sich regelmäßig mit dem Gebiet des Landkreises deckt.

b. Die Sonderbehörden der Wasserwirtschaftsämter, Flurbereinigungsämter, Naturschutzämter, Umweltschutzämter, Forstämter, die jeweils den zuständigen Ministerien unterstehen.

c. Der Vermessungs- und Katasterämter jeweils angesiedelt in den einzelnen Landkreisen. Sie unterstehen in Bayern dem Finanzministerium.

d. Das Bundesamt für Landesplanung, die Landesplanungsbehörden, die örtlichen Planungsabteilungen als Teil der Kommunen und Landkreise, die jeweils den zuständigen Innenministerien unterstehen.

e. Die Grundbuchämter welche Teil der Justiz sind.

Die Zusammenarbeit der Ämter ist jeweils entweder ausdrücklich gesetzlich geregelt oder in internen Verwaltungsanweisungen. Beispielsweise müssen Wasser-, Umweltschutz - und Naturschutzbehörden angehört werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

2. Soweit Kommunen eingeschaltet sind, bestehen keine besonderen Organisationen, sondern lediglich rechtlich unselbständige Teile der Kommune als Behördenämter.

3. Gesellschaftliche Organisationen sind die Bauernverbände auf Bundes-, Landes-, Kreis - und Ortsebene, bei denen jedoch keinerlei Pflichtmitgliedschaft besteht, sowie auf Landesebene beschränkte private Vereinigungen, vor allem in den neuen deutschen Ländern. Gesetzlich festgelegt ist lediglich die Anhörung bei Genehmigungen nach dem Grundstückverkehrsgesetz.

N Der Bodenschutz

Der Bodenschutz erfolgt in Deutschland auf verschiedenen Wegen und durch verschiedene Behörden. Die Frage des Bodenschutzes ist in Deutschland teilweise ideologisch politisiert. Die

einschlägigen Gesetze sind weitgehend erst in den letzten Jahren entstanden oder neugefasst worden.

Gesetzliche Grundlagen sind vor allem das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Pflanzenschutzgesetz, das Naturschutzgesetz und in Spezialgesetzen verstreute Einzelbestimmungen

1. Das Bodenschutzgesetz (BbodSchG; Anlage 4 im Auszug) formuliert in §1 seinen Zweck dahin, nachhaltig, d.h. wirksam auf Dauer die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Der Begriff des Bodens wird definiert in §2 als die oberste Schicht der Erdkruste. Für die Landwirtschaft gelten die Bestimmungen des § 7, wie oben bereits dargelegt.
   Das Gesetz stellt einen Auffangrahmen dar, soweit nicht in Spezialgesetzen Sonderregelungen vorhanden sind (§3).
   Die Vollziehung des Gesetzes und die Überwachung geschehen durch Behörden, deren Zuständigkeit die einzelnen Bundesländer festlegen. Für Bayern beispielsweise gehört bezüglich der Landwirtschaft die Zuständigkeit den Landwirtschaftsämtern, im Übrigen den Landratsämtern. Als Bußen sind Geldstrafen vorgesehen.

2. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG.) sichert die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen. Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschliesslich der jeweiligen Wechselwirkungen (§2, Ziff. 1).
   Unter Vorhaben sind nicht nur bauliche Anlagen aller Art zu verstehen, sondern jeglicher Eingriff in Natur und Landschaft (§2, Abs. 2).
   Die Prüfung ist unselbständiger Teil des verwaltungsbehördlichen Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens dient (§2, Abs. 1). Das Gesetz greift dort ein, wo nicht spezielle Vorschriften erlassen sind (§4)

3. Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG)greift zwar in seinen Zwecken weit über den bloßen Bodenschutz hinaus, formuliert jedoch in §1 ausdrücklich als Zweck auch den Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Von dem Gesetz ergriffen sind Anlagen aller Art (§2, Ziff. 1).
   Unter Anlagen im Sinne dieses Gesetzes sind zu verstehen neben Betriebsstätten und sonstigen Einrichtungen Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sowie Grundstücke, auf denen Emissionen verursachende Stoffe gelagert sind oder werden können (§§, Abs. 5). Die erforderliche Genehmigung schließt andere notwendige Genehmigungen mit ein (§13).
   Die Einhaltung des Gesetzes ist zu überwachen (§52). Verstöße gegen das Gesetz werden als Ordnungswidrigkeit mit Geldbussen geahndet (§62).

4. Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) sieht ebenfalls eine gesonderte Prüfung der Umweltverträglichkeit im Hinblick auf den Boden vor (Anlage 23 im Auszug). Das gleich gilt für das Düngemittelgesetz (Anlage 24 im Auszug).

5. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG; Anlage 25 im Auszug) sieht unter anderem in §1 als Zweck vor, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert ist.
   Nach § 2 ist der Boden zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden (§2, Ziffer4).
   Die landwirtschaftliche Nutzung kann gegen Entschädigung beschränkt werden (§3b). In besiedelten Gebieten können die Eigentümer eines Grundstücks zu dessen Pflege verpflichtet werden (§11), es können Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke oder geschützte Landschaftsbestandteile festgelegt werden (§12) im einzel-

nen wird auf das Gesetz verwiesen.
Verstöße gegen das Naturschutzgesetz werden als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbussen, in bestimmten Fällen sogar als Straftat verfolgt (§30).

6. Das Pflanzenschutzgesetz (PflSchG; Anlage 26 im Auszug) sieht unter anderem als Zweck vor, Gefahren abzuwenden, die für den Naturhaushalt entstehen können (§1. Ziff. 4). Demnach bedarf jedes Pflanzenschutzmittel einer besonderen Genehmigung der Biologischen Bundesanstalt (§11 ff). Die Zulassung kann widerrufen werden (§16 a).
7. Das Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (BundeswaldG) sichert die Erhaltung des Waldes unter anderem auch zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit (§1, Ziff. 1). der Schutz wird ausgeübt durch die staatlichen Forstämter.

H. H., März 2002