3. Verfahrensgang

3.1 Genehmigungspflicht

[1]Da das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG nur greifen kann, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem GrdstVG bedarf, prüft die Genehmigungsbehörde zunächst die Genehmigungspflichtigkeit des Rechtsgeschäfts. [2]Gemäß § 2 Abs. 1 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber grundsätzlich der Genehmigung. [3]Hierbei sind die Regelungen des BayAgrG zu berücksichtigen. [4]Die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer Größe von weniger als einem Hektar bedarf grundsätzlich keiner Genehmigung (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayAgrG). [5]Erfolgt der Erwerb durch Gemeinden, Gemeindeverbände oder kommunale Zweckverbände, beträgt die Genehmigungsfreigrenze zwei Hektar (Art. 2 Abs. 1 Satz 3 BayAgrG). [6]Die Grundstücksgröße errechnet sich dabei unter Einschluss von Grundstücken, die innerhalb von drei Jahren vor dem gegenständlichen Rechtsgeschäft aus dem im Zuständigkeitsbereich derselben Kreisverwaltungsbehörde gelegenen Grundbesitz genehmigungsfrei veräußert wurden (Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayAgrG). [7]Grundstück im Sinne des GrdstVG ist das Grundstück im Rechtssinne, das heißt maßgeblich ist das Grundstück, das im Grundbuch unter einer besonderen Nummer eingetragen ist. [8]Insofern unterscheidet sich dieser Grundstücksbegriff von dem des RSG, der vom Grundstück im wirtschaftlichen Sinne ausgeht (vgl. Nr. 3.7). [9]Das Grundstück ist ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des GrdstVG, wenn es sich objektiv aufgrund seiner Qualität zur landwirtschaftlichen Nutzung eignet. [10]Für den Begriff des forstwirtschaftlichen Grundstücks ist auf die Waldeigenschaft nach dem Bundeswaldgesetz bzw. dem Waldgesetz für Bayern abzustellen. [11]Nach § 4 GrdstVG sind einzelne Rechtsgeschäfte – unabhängig von der Grundstücksgröße – genehmigungsfrei, so z.B. die Veräußerung unter Beteiligung des Bundes oder eines Landes. [12]Ist eine Genehmigung nicht notwendig, stellt die Genehmigungsbehörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis aus, vgl. Nr. 3.2. [13]Soweit die Genehmigungsbehörde im Rahmen der Prüfung der Genehmigungspflicht eine fachliche Einschätzung benötigt, holt sie eine Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ein. [14]Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn für die Genehmigungsbehörde nicht klar ersichtlich ist, ob dem Vertrag ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zugrunde liegt, z.B. weil das zugrunde liegende Grundstück nicht im Flächennutzungsnachweis eines landwirtschaftlichen Betriebs geführt ist. [15]Wird das AELF zur Stellungnahme aufgefordert, ist es verpflichtet, binnen zwei Wochen gegenüber der Genehmigungsbehörde eine Stellungnahme abzugeben.

3.2 Negativattest und Unanfechtbarkeit

[1]Ist eine Genehmigung nicht erforderlich, ist auf Antrag ein Negativattest nach § 5 GrdstVG zu erteilen. [2]Dies kann z.B. der Fall sein, wenn das Rechtsgeschäft nach § 4 GrdstVG genehmigungsfrei ist, wenn die Freigrenze nach Art. 2 Abs. 1 BayAgrG nicht erreicht wird oder wenn dem Rechtsgeschäft kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nach § 1 GrdstVG zugrunde liegt (vgl. Nr. 3.1). [3]Das Zeugnis ist mit einem Dienstsiegel zu versehen, vgl. § 29 Abs. 3 der Grundbuchordnung (GBO), § 415 der Zivilprozessordnung (ZPO). [4]Bei Unanfechtbarkeit bestimmter Entscheidungen der Genehmigungsbehörde wegen Fristablauf ist nach Maßgabe des § 6 Abs. 3 GrdstVG auf Antrag ein Zeugnis zu erstellen (sogenanntes Unanfechtbarkeitszeugnis). [5]Das Zeugnis ist mit einem Dienstsiegel zu versehen (§ 29 Abs. 3 GBO, § 415 ZPO). [6]Gibt die Genehmigungsbehörde dem Antrag auf Negativattest oder Unanfechtbarkeitszeugnis nicht statt, ist die Versagung mit einer Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und die Versagung zuzustellen (§ 20 GrdstVG). [7]Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, gilt er grundsätzlich als bevollmächtigt, das Negativattest in Empfang zu nehmen, sodass die Zustellung ihm gegenüber zu erfolgen hat. [8]Im Vertrag kann diese Ermächtigung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. [9]Gilt der Notar nicht als bevollmächtigt, ist die Entscheidung den Verfahrensbeteiligten zuzustellen. [10]Gegen die Entscheidung können die Beteiligten Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen (§ 22 GrdstVG). [11]Beteiligte in diesem Sinne sind diejenigen, die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG zur Antragsstellung berechtigt sind sowie der Notar, der gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG als ermächtigt gilt.

3.3 Fristverlängerung

[1]Liegt nach Auffassung der Genehmigungsbehörde eine Genehmigungspflicht vor, hat die Entscheidung über die Genehmigung grundsätzlich innerhalb eines Monats zu ergehen. [2]Die Frist beginnt mit Eingang des Genehmigungsantrags und des beurkundeten Vertrags. [3]Wird ein Vertragsentwurf eingereicht, muss dieser die wesentlichen Vertragsinhalte enthalten. [4]Die Frist kann unter Beachtung der Anforderungen des § 6 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GrdstVG auf zwei Monate verlängert werden. [5]Eine Verlängerung auf drei Monate ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß § 4 RSG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde vorliegen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 GrdstVG). [6]Dies erfordert, dass die Genehmigungsbehörde nach rechtlicher Prüfung vom Bestehen des Vorkaufsrechts überzeugt ist; nicht ausreichend ist, dass ihr das Vorkaufsrecht lediglich möglich erscheint. [7]Die Verlängerung auf drei Monate ist – anders als die Verlängerung auf zwei Monate – zu begründen, da der Hinweis auf die Vorkaufsrechtsausübung Anlass geben kann, die Rücknahme des Genehmigungsantrags zu erwägen. [8]Die Fristverlängerung auf drei Monate wird bei Vorliegen der Voraussetzungen in der Regel anstatt der Verlängerung auf zwei Monate erfolgen; sie ist aber auch nach bereits erfolgter Verlängerung auf zwei Monate möglich. [9]Beide Fristverlängerungen setzen voraus, dass die laufenden Fristen noch nicht abgelaufen sind. [10]Der Zwischenbescheid über die Fristverlängerung hat grundsätzlich gegenüber dem Veräußerer zu erfolgen (vgl. Wortlaut des § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG). [11]Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, gilt er grundsätzlich als bevollmächtigt, für den Veräußerer einen Zwischenbescheid in Empfang zu nehmen, sodass die Zustellung in diesem Fall ihm gegenüber zu erfolgen hat. [12]Im Vertrag kann diese Ermächtigung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

3.4 Genehmigungszwang nach § 8 GrdstVG

[1]Erfüllen Rechtsgeschäfte die Anforderungen des § 8 GrdstVG, sind sie zwar genehmigungsbedürftig, unterliegen aber einem Genehmigungszwang. [2]Die Genehmigungsbehörde prüft somit die sachlichen Voraussetzungen des § 8 GrdstVG und genehmigt die Verträge bei Vorliegen der Voraussetzungen uneingeschränkt. [3]Soweit die Genehmigungsbehörde im Rahmen der Prüfung des Genehmigungszwangs eine fachliche Einschätzung benötigt, holt sie eine Stellungnahme des BBV und/oder des AELF ein. [4]In diesem Fall sind die genannten Stellen verpflichtet, binnen zwei Wochen gegenüber der Genehmigungsbehörde eine Stellungnahme abzugeben. [5]Liegt ein Genehmigungszwang vor, erteilt die Genehmigungsbehörde die Genehmigung. [6]Ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht kommt in diesen Fällen nicht in Betracht. [7]Die Genehmigung ist mit einem Dienstsiegel zu versehen (§ 29 Abs. 3 GBO, § 415 ZPO). [8]Durch die Genehmigung wird das Verfahren abgeschlossen. [9]Gegen die Genehmigung ist ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 22 GrdstVG nicht statthaft.

3.5 Anhörung durch die Genehmigungsbehörde

[1]Liegt ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft vor, das keinem Genehmigungszwang unterliegt, hat die Genehmigungsbehörde vor ihrer Entscheidung über einen Genehmigungsantrag den BBV zu hören (§ 19 GrdstVG, § 62 Abs. 3 ZustV). [2]Sie richtet sich dabei an die örtlich zuständige Kreisgeschäftsstelle des BBV. [3]Gleichzeitig legt sie den Vorgang auch dem zuständigen Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) und dem zuständigen AELF zur Anhörung vor. [4]Das ALE prüft hierbei, ob für Zwecke der Flurbereinigung ein vordringliches Erwerbsinteresse besteht; dies kann auch bei Gebieten bestehen, in denen die Durchführung einer Flurbereinigung zu erwarten ist (§ 26c FlurbG). [5]Die genannten Stellen sind verpflichtet, binnen zwei Wochen gegenüber der Genehmigungsbehörde eine Stellungnahme abzugeben. [6]Liegen nach fachlicher Einschätzung des AELF Gründe für eine Versagung der Genehmigung vor, sind die Versagungsgründe nach § 9 Abs. 1 GrdstVG (vgl. Nr. 3.6) vom AELF darzulegen und ausführlich zu begründen, da sie die fachliche Grundlage für die Genehmigungsentscheidung bilden. [7]Des Weiteren hört die Genehmigungsbehörde Veräußerer und Erwerber als Beteiligte im Verfahren an, wenn die Genehmigungsbehörde eine Negativentscheidung in Form einer Versagung oder einer Genehmigung unter Auflagen oder Bedingungen beabsichtigt (Art. 28 BayVwVfG). [8]Die Beteiligten erhalten so die Möglichkeit, ihren Antrag noch rechtzeitig vor Wirksamwerden eines etwaigen Vorkaufsrechts zurückzunehmen.

3.6 Prüfung der Versagungsgründe des § 9 GrdstVG

[1]Die Genehmigungsbehörde prüft – im Wesentlichen anhand der fachlichen Stellungnahmen – gemäß § 4 Abs. 1 RSG, ob ein Versagungsgrund nach § 9 GrdstVG vorliegt. [2]Als Versagungsgründe nach § 9 Abs. 1 GrdstVG kommen in Betracht:

– ungesunde Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG),

– unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 GrdstVG),

– grobes Missverhältnis zwischen Wert des Grundstücks und Kaufpreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 GrdstVG).

[3]Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen der Versagungsgründe ist der Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung. [4]Ergibt die Prüfung, dass Versagungsgründe nicht vorliegen, erteilt die Genehmigungsbehörde die Genehmigung. [5]In Einzelfällen kann der Ausnahmetatbestand des § 9 Abs. 7 GrdstVG („unzumutbare Härte“) greifen, sodass die Genehmigung trotz Vorliegen von Versagungsgründen zu erteilen ist. [6]Ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht kommt in diesen Fällen nicht in Betracht. [7]Die Genehmigung ist mit einem Dienstsiegel zu versehen (§ 29 Abs. 3, § 415 ZPO). [8]Durch die Genehmigung wird das Verfahren abgeschlossen. [9]Gegen die Genehmigung ist ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 22 GrdstVG nicht statthaft.

3.7 Prüfung der Voraussetzung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts

[1]Ergibt die Prüfung, dass ein oder mehrere Versagungsgründe vorliegen und liegt kein Fall der „unzumutbaren Härte“ nach § 9 Abs. 7 GrdstVG vor, prüft die Genehmigungsbehörde, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem RSG vorliegen (§ 12 GrdstVG). [2]Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht greift nur bei landwirtschaftlichen Grundstücken (bzw. bei Grundstücken, bei denen die landwirtschaftliche Nutzung prägend ist) und nur bei Kaufverträgen (das heißt nicht bei anderen Vertragsarten). [3]Des Weiteren muss das Grundstück gemäß Art. 3 Abs. 1 BayAgrG mindestens einen Hektar groß sein, wobei – anders als beim GrdstVG (vgl. Nr. 3.1) – das Grundstück im wirtschaftlichen Sinne zugrunde zu legen ist. [4]Mithin kommt es auf die Größe der Bodenfläche an, die nach der Verkehrsauffassung als wirtschaftliche Einheit anzusehen ist. [5]Soweit noch nicht erfolgt (vgl. Nr. 3.3), erlässt die Genehmigungsbehörde einen Zwischenbescheid gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 GrdstVG, nach welchem die Genehmigungsfrist auf insgesamt drei Monate verlängert wird. [6]Die Fristverlängerung ist zu begründen. [7]Ergibt die Prüfung, dass die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen, entscheidet die Genehmigungsbehörde unter Zugrundelegung der Stellungnahme des ALE, wer vorkaufsberechtigte Stelle ist. [8]Soll das Vorkaufsrecht für Zwecke der Flurbereinigung ausgeübt werden, kann die Siedlungsbehörde gemäß § 4 Abs. 5 RSG, § 2 Satz 2 LändSwV bestimmen, dass die Teilnehmergemeinschaft oder die Verbände der Teilnehmergemeinschaft anstelle der BBV Landsiedlung GmbH das Vorkaufsrecht haben. [9]Je nach Entscheidung wird der Vertrag dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen (§ 2 Satz 1 LändSwV) oder den Teilnehmergemeinschaften bzw. Verbänden der Teilnehmergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz (§ 1 Abs. 1 Satz 3 RSG, § 2 Satz 2 LändSwV) mitgeteilt; das ausgewählte Siedlungsunternehmen erhält dabei den gesamten Vertragsinhalt (§ 6 RSG) und ist zur Abgabe einer Erklärung über das Vorkaufsrecht aufzufordern und auf das Datum des Fristendes hinzuweisen. [10]Ergeht die Mitteilung gegenüber den Teilnehmergemeinschaften bzw. den Verbänden der Teilnehmergemeinschaften, erhält das gemeinnützige Siedlungsunternehmen einen Abdruck dieses Schreibens. [11]Ergibt die Prüfung, dass die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorliegen, trifft die Genehmigungsbehörde eine Entscheidung. [12]Die Entscheidung kann sowohl die Versagung der Genehmigung (§ 9 GrdstVG) als auch eine Genehmigung mit Auflagen (§ 10 Abs. 1 GrdstVG) oder Bedingungen (§ 11 GrdstVG) beinhalten. [13]Nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat sich die Genehmigungsbehörde für eine Genehmigungserteilung unter Auflagen oder Bedingungen zu entscheiden, wenn durch die Auflage oder Bedingung der Versagungsgrund bereits ausgeräumt werden kann. [14]Die Entscheidung ist zu begründen, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und zuzustellen (§ 20 GrdstVG). [15]Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, gilt er grundsätzlich als bevollmächtigt, genehmigende oder ablehnende Bescheide der Genehmigungsbehörde in Empfang zu nehmen, sodass die Zustellung ihm gegenüber zu erfolgen hat. [16]Im Vertrag kann diese Ermächtigung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. [17]Gilt der Notar nicht als bevollmächtigt, ist die Entscheidung den Verfahrensbeteiligten zuzustellen. [18]Gegen die Entscheidung können die Beteiligten Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen (§ 22 GrdstVG). [19]Beteiligte in diesem Sinne sind diejenigen, die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG zur Antragsstellung berechtigt sind sowie der Notar, der gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG als ermächtigt gilt.

3.8 Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts

[1]Die vorkaufsberechtigte Stelle hat eine Erklärung über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts abzugeben. [2]Eine wirksame Ausübung setzt voraus, dass diese schriftlich und vor Ablauf der Genehmigungsfrist erfolgt. [3]Soweit es um die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Flurbereinigungszwecken geht, erfolgt die Übermittlung der Erklärung der Teilnehmergemeinschaft oder der Verbände der Teilnehmergemeinschaft zur Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch die ALE. [4]Soll das Vorkaufsrecht für Siedlungszwecke ausgeübt werden, legt das gemeinnützige Siedlungsunternehmen der Siedlungsbehörde den Vertrag mit der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vor und begründet in einem Begleitschreiben unter Beigabe der Aktenvormerkung über die in der Regel vorgenommene Ortsbesichtigung die vorgesehene siedlungsmäßige Bewertung und den voraussichtlichen Finanzierungsbedarf. [5]Bestehen seitens der Siedlungsbehörde Bedenken gegen die vom gemeinnützigen Siedlungsunternehmen vorgesehene Ausübung des Vorkaufsrechts, so ist eine Entscheidung in der Regel anlässlich einer gemeinsamen Ortsbesichtigung herbeizuführen. [6]Lehnt das ausgewählte Siedlungsunternehmen nach Mitteilung des Kaufvertrags die Ausübung des Vorkaufsrechts ab, kann der Kaufvertrag dem zunächst abgelehnten Siedlungsunternehmen mitgeteilt und dieses zur Erklärung aufgefordert werden, soweit die Frist des § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG noch nicht abgelaufen ist.

3.9 Mitteilung der Entscheidung über die Vorkaufsrechtsausübung

[1]Wird das Vorkaufsrecht nach Nr. 3.8 ausgeübt, übersendet die Genehmigungsbehörde die Erklärung des Vorkaufsberechtigten (Siedlungsunternehmen) an den Verpflichteten (Veräußerer). [2]Durch die Mitteilung der Vorkaufsrechtsausübung kommt gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3, § 8 Abs. 1 RSG in Verbindung mit § 464 Abs. 2 BGB ein Kaufvertrag zwischen dem Veräußerer und dem Siedlungsunternehmen zustande, der durch die Bekanntgabe der Mitteilung gleichzeitig als genehmigt gilt. [3]Der Kaufvertrag zwischen dem Veräußerer und dem ursprünglichen Erwerber, der zunächst schwebend unwirksam war, wird dadurch endgültig unwirksam. [4]Eine etwaige Rücknahme des Genehmigungsantrags nach Zustellung der Mitteilung hat auf den Kaufvertrag keine Auswirkungen mehr. [5]In der Mitteilung wird der Verpflichtete darüber informiert, dass das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht rechtzeitig geltend gemacht hat und dadurch in den Kaufvertrag eingetreten ist. [6]Die Mitteilung ist mit einer Begründung und einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und zuzustellen (§ 21 GrdstVG). [7]Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, gilt er grundsätzlich als bevollmächtigt, die Mitteilung in Empfang zu nehmen, sodass die Zustellung ihm gegenüber zu erfolgen hat. [8]Diese Bevollmächtigung erstreckt sich nicht auf denjenigen, zu dessen Gunsten der Kaufvertrag abgeschlossen wurde, wenn dieser nicht mit dem Käufer identisch ist. [9]Im Vertrag kann die Ermächtigung des Notars eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. [10]Gilt der Notar nicht als bevollmächtigt, ist die Entscheidung den Verfahrensbeteiligten zuzustellen. [11]Der Notar erhält in diesem Fall eine Kopie der Mitteilung. [12]In der Begründung ist unter anderem darzustellen, warum die Genehmigung „hätte versagt werden müssen“ (eine tatsächliche Versagung der Genehmigung kommt nicht in Betracht, da der Vertrag – zwischen dem Veräußerer und dem Siedlungsunternehmen – bestehen bleibt). [13]Die Erklärung des Siedlungsunternehmens wird der Mitteilung als Anlage angefügt. [14]Wird das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, muss das Rechtsgeschäft im Fall des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG grundsätzlich genehmigt werden und kann nur dann versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb veräußert wird (§ 9 Abs. 5 GrdstVG). [15]Liegen die Versagungsgründe des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG (unwirtschaftliche Zerschlagung) oder des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG (grobes Missverhältnis zwischen Grundstückswert und Grundstückspreis) vor, kommt regelmäßig eine Versagung der Genehmigung bzw. eine Genehmigungserteilung unter Auflagen oder Bedingung in Betracht.