

Fall 9 – landwirtschaftliche Grundstücke

Das norddeutsche Bundesland L ist zu weiten Teilen ländlich geprägt. Die Bewirtschaftung des Landes erfolgt typischerweise durch kleinere Familienbetriebe. Um diese Struktur zu erhalten, enthält das Agrarstrukturgesetz (LStrG)¹ des Bundeslandes L folgende Vorschriften:

§ 1 Bewirtschaftungspflicht

- (1) Landwirtschaftliche Grundstücke von mehr als zwei Hektar Größe unterliegen einer Bewirtschaftungspflicht.
- (2) Ein landwirtschaftliches Grundstück ist ein Grundstück, das im Kataster als solches eingetragen ist.

§ 3 Veräußerung

- (1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks von mehr als zwei Hektar Größe und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Landesbehörde.

§ 8 Erteilung der Genehmigung

- (1) Die Genehmigung wird erteilt, wenn
 1. der Erwerber seinen ständigen Wohnsitz auf dem Grundstück hat und es selbst bewirtschaftet. [...]

§ 9 Bedingung

- (1) Erfüllt der Erwerber die Anforderungen des § 8 Absatz 1 Nummer 1 zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht, kann die Genehmigung unter der Bedingung erteilt werden, dass der Erwerber innerhalb von sechs Monaten nach dem Kauf das Grundstück selbst bewirtschaftet und seinen ständigen Wohnsitz für mindestens acht Jahre auf dem Grundstück nimmt.

Das Bundesland L will mit der Wohnsitz- und Bewirtschaftungspflicht die oben geschilderte Struktur der ländlichen Gebiete bewahren. Erstens werde mit dem Gesetz die Bewirtschaftungsform beeinflusst: die traditionelle Bewirtschaftung der Höfe in kleinerem Maßstab werde erhalten und eine größere Konzentration des Agrareigentums verhindert. Indem das Gesetz den Grunderwerb zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken verhindert, soll es zweitens reine Grundstücksspekulanten abschrecken und so zu niedrigen Grundstückspreisen beitragen, die die Flächen für die Landwirte bezahlbar halten. Durch die Bewirtschaftungspflicht in Kombination mit niedrigen Preisen könne man drittens gewährleisten, dass der Boden weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Das Gesetz soll viertens eine gewisse Besiedelungsdichte der ländlichen Gebiete sicherstellen.

Der dänische Staatsangehörige D wohnt im dänischen Grenzgebiet zu L und hat einen Kaufvertrag abgeschlossen über eine in L gelegene 3,5 Hektar große Fläche, die als landwirtschaftliches Grundstück eingetragen ist. Da er weder Landwirt ist noch in L wohnt, erteilt die zuständige Behörde ihre Genehmigung nach § 9 LStrG nur unter der Bedingung, dass D innerhalb von sechs Monaten auf das Grundstück zieht und das Land zu bewirtschaftet.

Für D kommt eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks aber ebenso wenig in Frage wie eine Wohnsitznahme in Deutschland. Er ist der Meinung, die Bedingung seiner Genehmigung und das zu Grunde liegende LStrG verstießen gegen das Unionsrecht. Es sei mit der Niederlassungs- bzw. Kapitalverkehrsfreiheit des AEU-Vertrags nicht zu

¹ Hinweis: Gehen Sie von der Wirksamkeit des LStrG aus. Bitte ziehen Sie NICHT das Grundstücksverkehrsgesetz des Bundes (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, GrdstVG) heran!

Tutorium

vereinbaren, den Landerwerb im Ausland derartig zu erschweren. Außerdem garantiere ihm das in der EMRK verankerte Recht auf Freizügigkeit die freie Wahl seines Wohnsitzes. Die Regelungen hätten erhebliche Nachteile: Es sei nämlich auf einer Fläche von 3,5 Hektar unter den heutigen Bedingungen gar nicht möglich, einen rentablen Betrieb zu führen; die wirtschaftlich sinnvollere Verpachtung des Grundstückes würde aber durch das Gesetz ausgeschlossen. Grundstücksspekulationen könne man auch durch hohe Steuern für den Wiederverkauf der Grundstücke verhindern. Die Landflucht lasse sich schließlich nicht dadurch stoppen, dass man Landwirte zwingt, von einem Grundstück auf das andere zu ziehen. Er erhebt deshalb Widerspruch gegen die Genehmigung in der erteilten Form.

In der Begründung ihrer ablehnenden Entscheidung führt die zuständige Widerspruchsbehörde aus, das LAStG sei keineswegs unionsrechtswidrig, denn seine Ziele lägen im Allgemeininteresse und entsprächen sogar denen der gemeinsamen Agrarpolitik nach Art. 39 Abs.2 a AEUV, bei der „die besondere Eigenart der landwirtschaftlichen Tätigkeit, die sich aus dem sozialen Aufbau der Landwirtschaft und den strukturellen und naturbedingten Unterschieden der verschiedenen landwirtschaftlichen Gebiete ergibt“, zu berücksichtigen ist. Auf das Freizügigkeitsrecht des D aus der EMRK geht die Behörde mit dem Argument nicht weiter ein, dass Rechte aus der EMRK bei der Frage nach der Unionsrechtswidrigkeit nationaler Vorschriften keine Rolle spielen würden.

Frage 1: Ist die Wohnsitz- und Bewirtschaftungspflicht des LAStG mit dem Unionsrecht vereinbar?

Frage 2: Wie wird sich das mit dieser Sache befasste deutsche Verwaltungsgericht verhalten, wenn es Zweifel an der Vereinbarkeit der Wohnsitz- und Bewirtschaftungspflicht mit dem Unionsrecht hat?

Auszug aus dem Protokoll Nr. 4 zur EMRK

Art. 2

- (1) Jede Person, die sich rechtmäßig im Hoheitsgebiet eines Staates aufhält, hat das Recht, sich dort frei zu bewegen und ihren Wohnsitz frei zu wählen.
- (2) Jeder Person steht es frei, jedes Land, einschließlich des eigenen, zu verlassen.
- (3) Die Ausübung dieser Rechte darf nur Einschränkungen unterworfen werden, die gesetzlich vorgesehen und in einer demokratischen Gesellschaft notwendig sind für die nationale oder öffentliche Sicherheit, zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung, zur Verhütung von Straftaten, zum Schutz der Gesundheit oder der Moral oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer.
- (4) Die in Absatz 1 anerkannten Rechte können ferner für bestimmte Gebiete Einschränkungen unterworfen werden, die gesetzlich vorgesehen und in einer demokratischen Gesellschaft durch das öffentliche Interesse gerechtfertigt sind.