



Hochschule für
Wirtschaft und Recht Berlin
Berlin School of Economics and Law

Working Paper

Anteilsenerwerb (share deals) an Agrargesellschaften -
Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz und den Europäischen Grundfreiheiten

Prof. Dr. Antje G. I. Tölle

2021

Impressum

Herausgeberin und Autorin

Prof. Dr. jur. Antje G. I. Tölle
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin
Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

Kontakt

antje.toelle@hwr-berlin.de

+49 30 308772623

<https://www.hwr-berlin.de/hwr-berlin/ueber-uns/personen/2313-antje-toelle/>

Titel

Working Paper

Anteilsenerwerb (share deals) an Agrargesellschaften - Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz und den Europäischen Grundfreiheiten

Jahr: 2021

DOI: <https://doi.org/10.4393/3934.7>

URN: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:kobv:b721-opus4-33678>

Zitationsvorschlag: Tölle (2021), WP Anteilsenerwerb – Grundgesetz und Grundfreiheiten

Vorwort

Meine Forschungsarbeiten zur behördlichen Kontrolle von Anteilerwerben an Agrarunternehmen betreffen Kernfragen des Agrarrechts an den Schnittpunkten des Zivil-, Gesellschafts-, Verfassungs- und Europarechts. Dieses Working Paper gibt meinen Forschungsstand wieder, wie ich ihn unter dem Titel „Die behördliche Kontrolle von Anteilerwerben an Agrarunternehmen wagen?!“ auf dem 75. Agrarrechtsseminar in Goslar am 29. September 2020 vorstellte. Maßgeblich ist dabei die Integration des Anteilerwerbes in das bisherige System der grundstückverkehrsrechtlichen Kontrolle und damit verbunden das Votum für eine Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer. Weiterhin postuliere ich, dass eine „doppelte Auslöseschwelle“ für eine behördliche Kontrolle erforderlich sei, die den erworbenen Einfluss in der Gesellschaft und den bewirtschafteten Flächenumfang der Zielgesellschaft berücksichtigt. Ferner verdient die Schnittstelle zwischen Landes-Agrarpolitischen Berichten und der Auslegung von Rechtsbegriffen und den ersten Leitplanken der Grundrechte und Europäischen Grundfreiheiten Beachtung.

Teile des Vortages sind inzwischen in der Zeitschrift Agrar- und Umweltrecht (AUR) 2020 Seite 365 – 371 unter der Überschrift „Die behördliche Kontrolle von Anteilerwerben (share deals) wagen - Der zivilrechtliche und gesellschaftsrechtliche Ablauf eines Anteilskaufes, die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und die systematisch teleologische Integration der Anteilerwerbe in den bestehenden Katalog zu kontrollierender Rechtsgeschäfte“ erschienen. Dieses Working Paper stellt nun mein Thesenpapier vor und flankiert es mit den erläuternden Folien meines damaligen Vortrages. Ergänzt ist das Szenario 6. Hier erwirbt Gesellschafter 2 (G2) einen bestimmenden Einfluss an der Agrar-GmbH. Die G2 bewirtschaftet dabei selbst umfangreiche Agrarflächen.

Mit Blick auf die Grundrechte der Marktteilnehmenden des Bodenmarktes sei auf meinen jüngsten Festschriftbeitrag mit dem Titel „Der grundgesetzliche Gleichheitsgrundsatz und die Selbstbestimmung der Vertragsparteien auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt“ in: Selbstbestimmung – Freiheit und Grenzen, Festschrift für Reinhard Singer zum 70. Geburtstag, Tölle/Benedict/Klawitter/Koch/Paulus/Preetz (Hrsg.), Berliner Wissenschaftsverlag, Berlin, 2021, S. 661 – 674 hingewiesen.

Berlin, Dezember 2021

Die Verfasserin

Thesen

1. Die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung als privat-rechtsgestaltender Verwaltungsakt verbindet das Öffentliche Recht und das Zivilrecht so wesensimmanent, dass die Gesetzgebungskompetenz des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs den Bundesländern erlaubt, neben dem Zivilrecht auch das Gesellschaftsrecht zu beeinflussen.
2. Eine behördliche Kontrolle des Anteilerwerbs an Agrargesellschaften ist kein Fremdkörper im etablierten Kontrollsystem des Grundstücksverkehrs, sondern lässt sich vielmehr systematisch und teleologisch integrieren.
3. Eine doppelte Auslöseschwelle, die auf die agrarstrukturelle Relevanz der Zielgesellschaft und auf den Einfluss des Anteilserwerbers auf die Geschäftsführung abstellt, erscheint mit Blick auf eingeschränkte Grundrechte und europäische Grundfreiheiten als verhältnismäßig.
4. Der Versagungsgrund einer „ungesunden Verteilung des Grund und Bodens“ erlangt bei der Kontrolle eines Anteilerwerbs besondere Bedeutung. Sowohl eine feste Obergrenze für eine maximale Betriebsgröße als auch ein Versagungstatbestand, der auf die Erwerbsabsicht eines außerlandwirtschaftlichen Investors als Kapitalanlage abstellt, erscheinen als unverhältnismäßige Beschränkungen.
5. Die Überarbeitung des Grundstückverkehrsgesetzes durch die Bundesländer bietet die Chance fortschrittlich moderne agrarstrukturelle Ziele demokratisch zu legitimieren und so auch den mit einer behördlichen Kontrolle verbundenen Grundrechtseingriff durch einen parlamentarischen Akt zu legitimieren.

Anteilsenerwerb an Agrargesellschaften

Zielgesellschaften - Agrargesellschaften

GbR, OHG, KG, GmbH, AG, Genossenschaft
mit gepachteter oder in ihrem Eigentum stehender **landwirtschaftlicher Nutzfläche**

Veräußerer – alter Gesellschafter / Erwerber – neuer Gesellschafter

Alle (teil-)rechtsfähigen Rechtssubjekte
Natürliche Personen, Gesellschaften, Stiftungen

Anteilsenerwerb / Erwerb des Geschäftsguthabens = Gesellschafterwechsel

Zivilrecht

Schuldrechtlich: formfreier Rechtskaufvertrag, § 453 BGB über den Gesellschaftsanteil bzw. bei der Genossenschaft das Geschäftsguthaben

Dinglich: Abtretung, §§ 413, 398 BGB bzw. ggf. §§ 929 ff. BGB bei Aktien

Gesellschaftsrecht

§ 15 IV GmbHG, notarielle Beurkundung

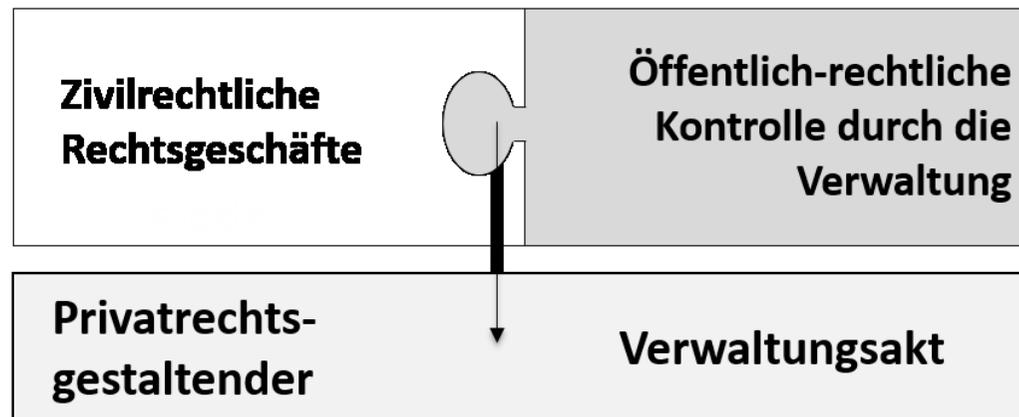
§ 15 III GmbHG, notarielle Beurkundung; **§ 76 I GenG** schriftlich
§ 68 I AktG ggf. mittels Indossament

Formelle Verfassungsmäßigkeit - Gesetzgebungskompetenz



Kann der Katalog behördlich zu genehmigender Rechtsgeschäfte von den Bundesländern um Anteilserwerbe ergänzt werden?

Ausgangspunkt: Art. 70 Abs. 1 GG – ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr



Teil der Gesetzgebungskompetenz ist es auch den Katalog behördlich zu überprüfender Zivilrechtsgeschäfte zu bestimmen.

Katalog de lege lata kontrollierter Rechtsgeschäfte, § 2 GrdstVG

(1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks

und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung. (...)

(2) Der Veräußerung eines Grundstücks stehen gleich

1. die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück;

2. die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als an einen Miterben, wenn der Nachlass im wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht;

3. die Bestellung des Nießbrauchs an einem Grundstück.

Auflassung: **unmittelbarer Grundstücksübergang**

Alle schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte gerichtet auf den späteren Eigentumsübergang

Wirtschaftliche Betrachtungsweise, dass mit dem Erwerb des Erbanteils über die Grundstücke verfügt werden kann

langfristige Nutzung wird beeinflusst; k. Änderung Grundbuch

2

Anteilsenerwerb an Agrargesellschaften passen systematisch und teleologisch in das bisherige Kontrollsystem.

Materielle Verfassungsmäßigkeit – Es findet eine Kontrolle statt

Wirtschaftsfreiheit

	Veräußerer	Erwerber
Art. 12 I GG – Berufsfreiheit <i>derjenigen, die beruflich mit Unternehmensanteilen handeln</i>	x	x
Art. 14 I GG – Eigentum	x	
Art. 9 I GG – Vereinigungsfreiheit	x	x
Art. 2 GG – Handlungsfreiheit <i>der erwerbwilligen Landwirte</i>	x	x
Art. 3 I GG – Gleichheitsgrundsatz	x	x
Art. 63 AEUV – Kapitalverkehrsfreiheit	x	x
Art. 49 AEUV – Niederlassungsfreiheit <i>derjenigen, die die Kontrolle über Gesellschaft erlangen</i>		x

Materielle Verfassungsmäßigkeit – Es findet eine Kontrolle statt

Wirtschaftsfreiheit			
	Veräußerer	Erwerber	Rechtfertigung
Art. 12 I GG	x	x	3-Stufen-Theorie; hier: vernünftige Erwägungen des Allgemeinwohles
Art. 14 I GG	x		Gemeinwohlzweck, der zwischen Eigentum und seiner Sozialpflichtigkeit angemessen vermittelt
Art. 2 GG	x	x	Schrankentrias; hier: verfassungsmäßige Ordnung: verhältnismäßige Regelung → legitimer öff. Zweck
Art. 3 I GG	x	x	Willkürverbot. Sachl. Anlass proportional zwischen sachlichem Anlass und Ungleichheit vermittelt
Art. 63 AEUV	x	x	Nicht diskriminierende, angemessene, zwingende Gründe des Allgemeininteresses nach im
Art. 49 AEUV		x	Voraus bekannten Gründen + Rechtsweg

Materielle Verfassungsmäßigkeit – Es findet eine Kontrolle statt

Verhältnismäßige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit

- | | |
|--|--|
| 1. Nicht diskriminierend: | k. Differenzierung zwischen In- und Ausländern |
| 2. Rechtsweg: | Entscheidung der Behörde ist gerichtlich überprüfbar |
| 3. Merkmale im Voraus bekannt: | Können im Gesetz niedergelegt werden |
| 4. Legitimer öffentlicher Zweck | Schutz der Agrarstruktur |
| 5. Geeignetheit | Versagungsgründe sind geeignet Gefahren abzuwehren |
| 6. Erforderlichkeit | Milderes gleich effektives Mittel nicht ersichtlich |
| 7. Angemessenheit | „doppelte Auslöseschwelle“ |

Spezielle Anforderungen Grundfreiheiten

Materielle Verfassungsmäßigkeit – Es findet eine Kontrolle statt

Verhältnismäßige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit

3

Doppelte Auslöseschwelle als verhältnismäßige Einschränkung

1. Auslöseschwelle

Einfluss des Erwerbers

Wenn der Erwerber mittelbar oder unmittelbar Einfluss auf die Geschäftsführung der Gesellschaft erlangt

2. Auslöseschwelle

Eigenschaft der Zielgesellschaft

- Ist selbst ein landwirtschaftlicher Betrieb
- Ist Eigentümerin einer Agrarstrukturell relevanten Menge an Agrarflächen
- Übt über Beteiligungen Einfluss auf Agrarflächen aus

Materielle Verfassungsmäßigkeit – Versagungsgründe

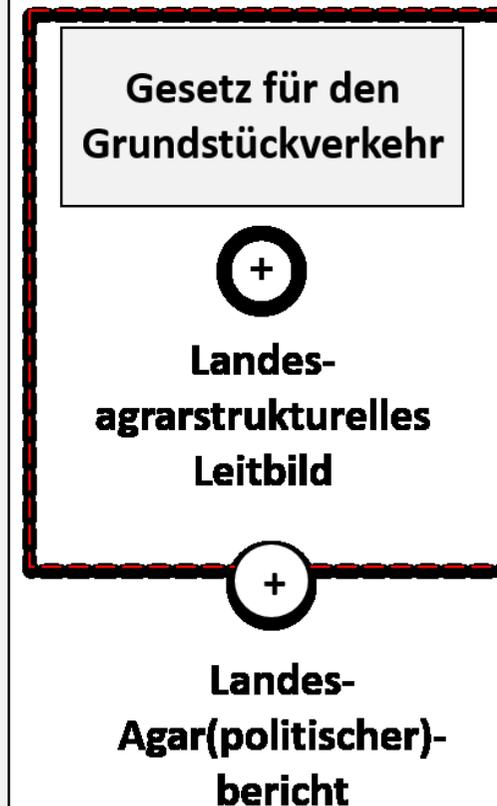
- (1) Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen (§ 10) oder Bedingungen (§ 11) eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß
1. die Veräußerung eine **ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet** oder
 2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
 3. der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.
- (2) Eine **ungesunde Verteilung** des Grund und Bodens im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 liegt in der Regel dann vor, wenn die **Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht**.
- Dies ist der Fall, wenn außerlandwirtschaftliche Investoren als Kapitalanlage investieren oder wenn der Erwerber durch das Rechtsgeschäft mehr als [WERT] ha bewirtschaftet*
- (...)

Materielle Verfassungsmäßigkeit – Versagungsgründe

- (1) Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen (§ 10) oder Bedingungen (§ 11) eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß
1. die Veräußerung eine **ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet** oder
 2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
 3. der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.
- (2) Eine **ungesunde Verteilung** des Grund und Bodens im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 liegt in der Regel dann vor, wenn die **Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht**.

~~Dies ist der Fall, wenn außerlandwirtschaftliche Investoren als Kapitalanlage investieren oder wenn der Erwerber durch das Rechtsgeschäft mehr als [WERT] ha bewirtschaftet~~

(...)



Materielle Verfassungsmäßigkeit – Versagungsgründe

Wirtschaftsfreiheit			
	Veräußerer	Erwerber	Rechtfertigung
Art. 12 I GG	x	x	3-Stufen-Theorie; hier: vernünftige Erwägungen des Allgemeinwohles
Art. 14 I GG	x		Gemeinwohlzweck, der zwischen Eigentum und seiner Sozialpflichtigkeit angemessen vermittelt
Art. 2 GG	x	x	Schrankentrias; hier: verfassungsmäßige Ordnung: verhältnismäßige Regelung → legitimer öff. Zweck
Art. 3 I GG	x	x	Willkürverbot. Sachl. Anlass proportional zwischen sachlichem Anlass und Ungleichheit vermittelt
Art. 63 AEUV	x	x	Nicht diskriminierende, angemessene zwingende Gründe des Allgemeininteresses nach im Voraus bekannten Gründen + Rechtsweg
Art. 49 AEUV		x	

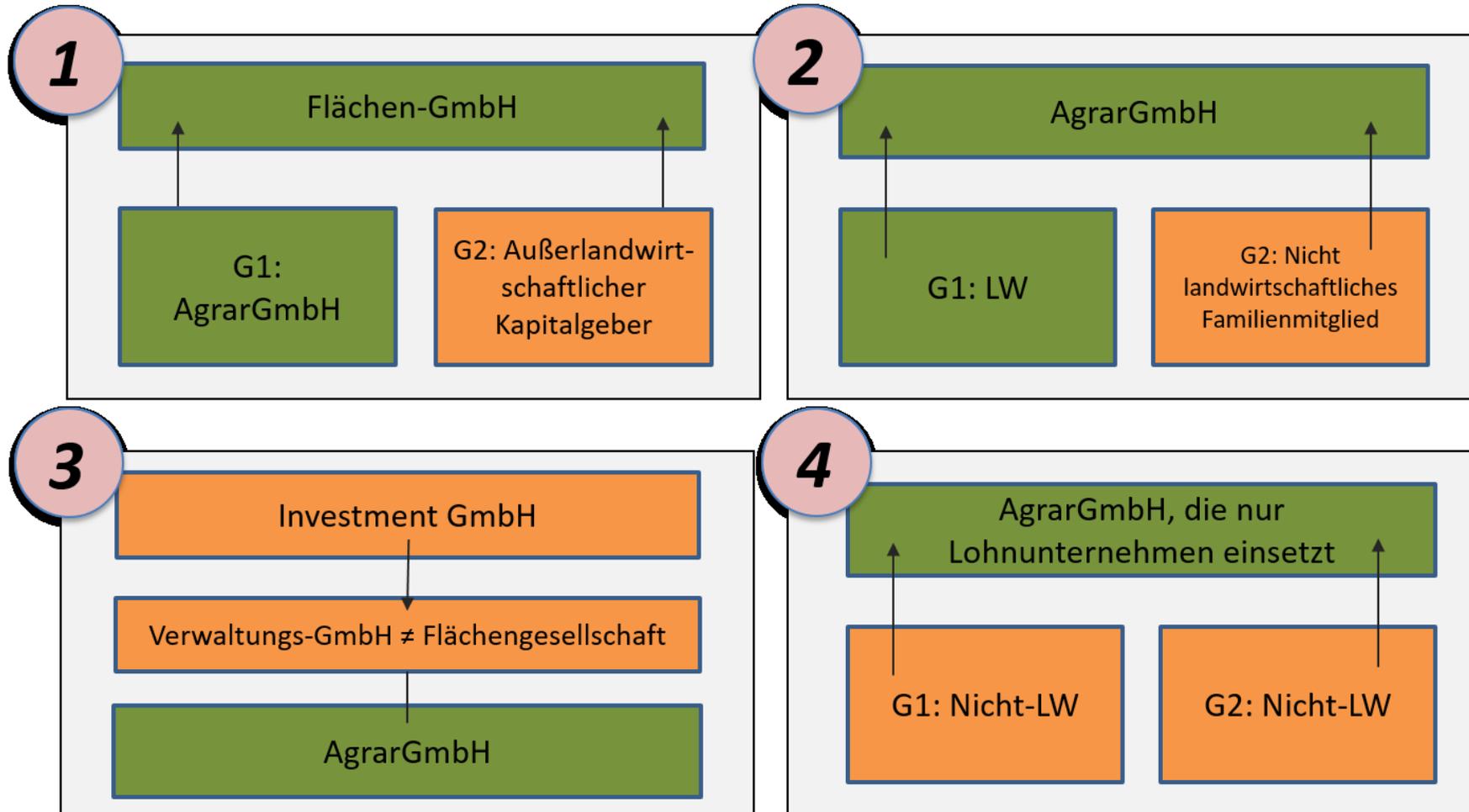
BVerfG

Agrarstruktur sichern

- aber nicht auf die **Erwerbsinteressen**
- **Bestimmte Gruppen** von vorherein ausschließen
- Kein pauschaler Ausschluss von **Erwerbsmotiven**
- Keine Konservierung von (nicht mehr) zeitgemäßen Verhältnissen

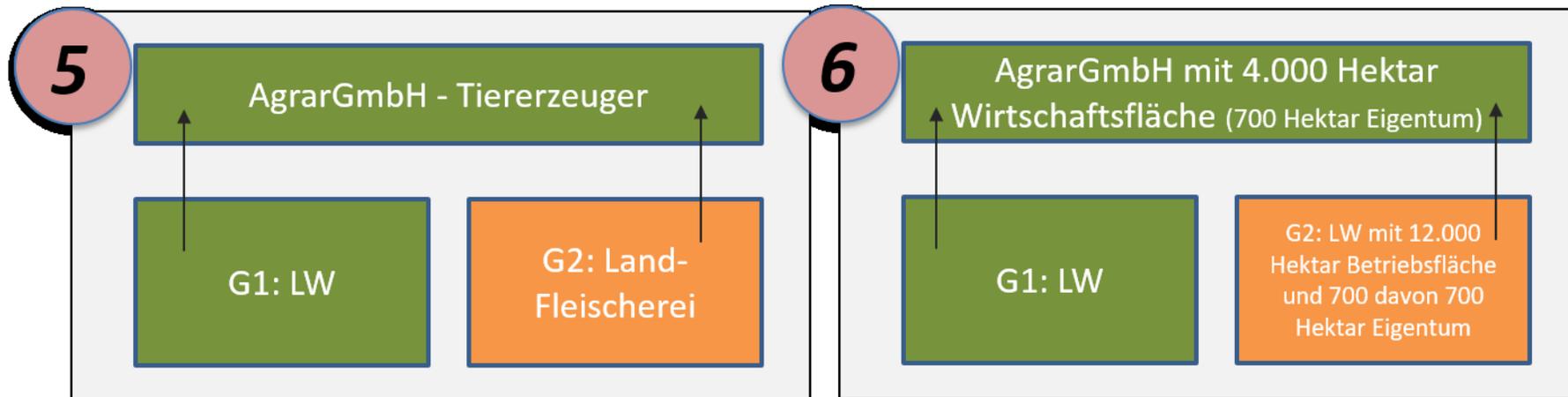
Materielle Verfassungsmäßigkeit – Versagungsgründe

Szenarien – Was ist denn eine ungesunde Verteilung des Einflusses auf Grund und Boden?



Materielle Verfassungsmäßigkeit – Versagungsgründe

Szenarien – Was ist denn eine ungesunde Verteilung des Einflusses auf Grund und Boden?



Metadatenblatt für Veröffentlichungen auf dem OPUS- Publikationsserver der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Tölle, Antje Gertraude Ingeburg

Name(n), Vorname(n) der Autorin(nen) und / oder Autor(en)

<https://orcid.org/0000-0002-0773-976X>

ORCID-Kennung (falls vorhanden)

Bericht / Working Paper / Discussion Paper

Art der Publikation

Preprint / Manuskript

Version

Anteilszerwerbe (share deals) an Agrargesellschaften - Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz und den Europäischen Grundfreiheiten

Titel der Publikation

Bodenmarkt; Anteilszerwerbe; Agrarprivatrecht; share deals; Grundfreiheiten; Grundgesetz; Bodenmarkt; Reform; Grundstückverkehrsrecht; Grundstückverkehrsgesetz; doppelte Auslöseschwelle; Agrarbericht

Schlagwörter / Tags (optional, frei von Autorin(nen) und / oder Autor(en) zu vergeben)

2021

Publikationsjahr

Originalquellenangabe (bei Zweitveröffentlichungen)

Persistenter Identifikator der Erstveröffentlichung (z. B. vom Verlag vergebene DOI)

<https://doi.org/10.4393/3934.7>

Die vorliegende Version ist unter dem folgenden persistenten Identifikator verfügbar
(von der Bibliothek auszufüllen - Feld ist schreibgeschützt): [DOI, URN, o. Ä.]

Lizenzangabe:

[Auswahl CC-Lizenz]

CC-BY 4.0

Muster-Zitationsempfehlung: Nachname, Name (Publikationsjahr). Titel: Untertitel.
In: Quellenangabe der Erstveröffentlichung, ISSN/ISBN, Verlag, Ort, Vol., Iss., xx-xx
[Seitenzahlen], <http://dx.doi.org/xxx> (vom Verlag vergebene DOI)

[Stand: 24.08.2020]