

Antrag

der Abg. Karl Rombach u. a. CDU

und

Stellungnahme

**des Ministeriums für Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz**

Umgehung der Vorgaben des Agrarstrukturverbesserungs- gesetzes (ASVG) durch Zwangsversteigerung

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie sich nach geltendem Recht das Regime des Grundstücksverkehrsrechts in Baden-Württemberg im Verhältnis zu den Regelungen über die Zwangsversteigerung darstellt;
2. ob es ihr bekannt ist, dass das Zwangsversteigerungsgesetz eine Möglichkeit bietet, die an sich bestehende Genehmigungspflicht bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem ASVG zu umgehen;
3. ob und bejahendenfalls welche Zahlen ihr vorliegen, in welchem Umfang landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg in den vergangenen zehn Jahren Gegenstand eines Zuschlags im Rahmen einer Zwangsversteigerung waren und für welche Zwecke sie seither genutzt wurden;
4. wie sie in diesem Zusammenhang die Auswirkungen auf Flurbereinigungsverfahren und die mit diesen verfolgten Ziele bewertet, die so veräußerten Grundstücken zugute kamen;

5. ob sie eine Ergänzung des ASVG dahin beabsichtigt, die Ermächtigungsregelung des § 37 Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) des Bundes zur Einführung einer Bietererlaubnis für landwirtschaftliche Grundstücke im Landesrecht umzusetzen und falls dies nicht beabsichtigt ist, wie der Problematik aus ihrer Sicht Rechnung getragen werden soll.

28.02.2013

Rombach, Brunnemer, Rüeck, Reuther,
Burger, Locherer, Traub, Dr. Rapp CDU

Begründung

Der Zuschlag eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung nach § 90 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) stellt keine genehmigungspflichtige Veräußerung eines Grundstückes dar. Dies hat sich durch die Einführung des ASVG im Land Baden-Württemberg nicht geändert. Nach der einschlägigen Kommentierung ist selbst in den Fällen, in denen die Zwangsversteigerung nur unter dem Vorwand der Befriedigung eines durch rechtsgrundlose Zahlung erst geschaffenen Anspruches betrieben wird und die in Wahrheit allein der Umgehung der Genehmigungspflicht gilt, der Zuschlag in der Zwangsversteigerung dennoch rechtmäßig. Nur dann, wenn das Versteigerungsgericht die Umgehung der Genehmigungspflicht erkennt, muss es aufgrund der Rechtswidrigkeit dieses Betreibens die Einstellung der Zwangsversteigerung verfügen. Die Wirksamkeit des rechtskräftigen Zuschlags wird jedoch nicht beeinträchtigt, wenn das Verfahren ohne Kenntnis des Gerichtes zur Gesetzesumgehung missbraucht worden ist.

§ 37 GrdstVG ermächtigt die Bundesregierung zur Verhinderung von Missbräuchen durch die Zwangsversteigerung eine sogenannte Bietererlaubnis für landwirtschaftliche Grundstücke einzuführen, die vom Landwirtschaftsamt erteilt werden müsste. Bislang hat die Bundesregierung von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

In der Praxis ist diese Rechtslücke interessierten Erwerbern landwirtschaftlicher Grundstücke durchaus bekannt und es wird von ihr auch Gebrauch gemacht. Zur Steuerung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs im Sinne einer Erhaltung der Bewirtschaftungsfläche für leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe ist es daher dringend geboten, diesen Umgehungstatbestand durch die landesrechtliche Einführung einer entsprechenden Bietererlaubnis zu schließen. Dies würde zugleich Landwirte vermehrt in den Stand versetzen, bei der Zwangsversteigerung landwirtschaftlicher Grundstücke auch erfolgreich zu Verkehrswerten mitzubieten, die an einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung orientiert sind. Landwirtschaftliche Grundstücke als Spekulationsobjekt wären so wirksam unterbunden.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 25. März 2013 Nr. Z(21)-0141.5/194F nimmt das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz in Abstimmung mit dem Justizministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

- 1. wie sich nach geltendem Recht das Regime des Grundstücksverkehrsrechts in Baden-Württemberg im Verhältnis zu den Regelungen über die Zwangsversteigerung darstellt;*
- 2. ob es ihr bekannt ist, dass das Zwangsversteigerungsgesetz eine Möglichkeit bietet, die an sich bestehende Genehmigungspflicht bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem ASVG zu umgehen;*

Zu 1. und 2.:

Nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber unter den dort genannten Voraussetzungen der Genehmigung. Beim Zuschlag in der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen Eigentumsübergang, der nicht der Genehmigungspflicht des ASVG unterliegt.

- 3. ob und bejahendenfalls welche Zahlen ihr vorliegen, in welchem Umfang landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg in den vergangenen zehn Jahren Gegenstand eines Zuschlags im Rahmen einer Zwangsversteigerung waren und für welche Zwecke sie seither genutzt wurden;*

Zu 3.:

Daten zu Zwangsversteigerungsverfahren werden über die bundeseinheitliche Statistik über Zivilsachen (ZP-Statistik) erhoben. Allerdings beschränkt sich die statistische Erhebung auf die Zahl der Neueingänge und den Bestand der Verfahren am Ende des Berichtszeitraums. Daten über die Dauer des Verfahrens, den Ausgang oder eine Beschreibung bzw. Nutzung des zu versteigernden Grundstücks stehen aus dieser Statistik daher nicht zur Verfügung.

Da, wie zu 1. und 2. ausgeführt, das ASVG auf den Grundstückserwerb im Wege der Zwangsversteigerung keine Anwendung findet, sind die Landwirtschaftsbehörden bei Zwangsversteigerungen entsprechender Grundstücke auch nicht eingebunden. Ihnen liegen daher keine belastbaren Daten über die Anzahl derartiger Zwangsversteigerungsfälle vor. Wie eine Nachfrage bei den Landwirtschaftsbehörden ergeben hat, werden diese zum Teil von den Amtsgerichten über Zwangsvollstreckungen informiert, nicht jedoch über die Ergebnisse. Vereinzelt werden den Landwirtschaftsbehörden derartige Vorgänge bekannt, wenn sich Landwirte Rat suchend an die Behörde wenden oder wenn in der Presse Zwangsversteigerungen bekannt gemacht werden. Diese Daten werden aber im Regelfall nicht erfasst.

- 4. wie sie in diesem Zusammenhang die Auswirkungen auf Flurbereinigungsverfahren und die mit diesen verfolgten Ziele bewertet, die so veräußerten Grundstücken zugute kamen;*

Zu 4.:

Die im Antrag geschilderten Umgehungsfälle sind in Flurneuordnungsverfahren nicht bekannt. Der Grundstücksverkehr in einem Flurneuordnungsverfahren ist nicht eingeschränkt. Der Erwerber eines Grundstücks, das in einem Flurneuordnungsgebiet liegt, tritt mit allen Rechten und Pflichten als neuer Teilnehmer in

das Verfahren ein. Ein Erwerb kann durch ein Rechtsgeschäft oder auch beispielsweise im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgen. Unabhängig von der Art des Erwerbs unterliegen Flurstücke, die den Eigentümer wechseln, auch weiterhin den Zielen der Flurneuordnung. Der Erwerber kann sich vor der Zuteilung der neuen Grundstücke also nicht darauf verlassen, dass seine Grundstücke in alter Lage wieder zugeteilt werden.

Ein wesentliches Ziel eines Flurneuordnungsverfahrens ist, zersplitterten oder unwirtschaftlich geformten Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammenzulegen, um somit eine Verbesserung der Agrarstruktur zu erzielen, wie dies auch Intention des ASVG ist.

5. ob sie eine Ergänzung des ASVG dahin beabsichtigt, die Ermächtigungsregelung des § 37 Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) des Bundes zur Einführung einer Bietererlaubnis für landwirtschaftliche Grundstücke im Landesrecht umzusetzen und falls dies nicht beabsichtigt ist, wie der Problematik aus ihrer Sicht Rechnung getragen werden soll.

Zu 5.:

Da keine belastbaren Daten über die Zahl der Zwangsversteigerungen landwirtschaftlicher Grundstücke und auch keine gesicherten Erkenntnisse darüber, in wie vielen Fällen die Absicht bestand, mit dem Zwangsvollstreckungsverfahren die Vorschriften des ASVG zu umgehen, vorliegen, ist eine verlässliche Einschätzung, welche Relevanz das Zwangsvollstreckungsverfahren zur Umgehung des Genehmigungsverfahrens nach dem ASVG hat, nicht möglich. Sie wird aber derzeit von den Landwirtschaftsbehörden mehrheitlich als gering eingeschätzt. Es wurden auch keine konkreten Fälle gemeldet, in denen gezielt eine Zwangsvollstreckung zur Umgehung des ASVG herbeigeführt wurde. Eine Gesetzesänderung wird daher derzeit nicht für erforderlich gehalten. Die Entwicklung in diesem Bereich bleibt jedoch zu beobachten.

Bonde

Minister für Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz