

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	33
Teil 1: Einführung	43
A. Aktuelle Sachproblematik	43
B. Erkenntnisleitende Fragestellungen und Untersuchungsgegenstände	53
C. Gang der Untersuchung	58
Teil 2: Begrifflichkeiten und Bestandsaufnahme	60
A. Begrifflichkeiten	60
I. Investoren in der Landwirtschaft	60
II. Mergers and Acquisitions in der Agrarindustrie	65
III. Land- und Unternehmenskonzentrationen	69
IV. Wettbewerb und Konzentration	71
B. Eine Bestandsaufnahme der Agrarstruktur im Land Brandenburg	73
I. Besitz- und Eigentumskonzentrationen	74
II. Arbeitskräftebeschäftigung	78
III. Ökologischer Landbau	80
IV. Kauf- und Pachtpreisentwicklungen	84
V. Fazit	86
Teil 3: Das internationale Recht als Wegbereiter einer unionalen und nationalen Gesetzgebung zum Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe	88
A. Das internationale Recht	90
I. Anwendung und Geltung der Menschenrechte in der nationalen Rechtsordnung	90
1. Das Menschenrecht auf Nahrung	90
a) Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte	91
b) Der Internationale Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte	93

c) Die implizite Verankerung auf europäischer, unionaler und nationaler Ebene	95
2. Das Menschenrecht auf Zugang zu Land für landwirtschaftliche Unternehmen	99
a) Die zentralen Rechtsgrundlagen	99
b) Der Entwurf einer Erklärung über die Rechte der Bauern und Bäuerinnen von La Via Campesina und die UN-Deklaration über die Rechte der Bauern aus dem Jahr 2018	99
c) Die implizite Verankerung auf internationale Ebene	101
d) Die implizite Verankerung auf nationaler Ebene	104
3. Implikationen für das Grundstücksverkehrsrecht <i>de lege ferenda</i>	105
II. Die Leitlinien für die verantwortungsvolle Verwaltung von Boden- und Landnutzungsrechten	106
1. Die rechtliche Verbindlichkeit	107
2. Die Zielsetzung und Handlungsanleitungen	108
3. Die Bedeutung der Leitlinien für das Grundstücksverkehrsrecht <i>de lege ferenda</i>	109
a) Der zentrale Begriff der „legitimen Landnutzungsrechte“	109
b) Der Konsens über die Relativität des Eigentumsrechts	110
c) Landbesitz- und Landeigentumsobergrenzen	110
d) Die Schaffung von Transparenz behördlichen und gerichtlichen Handelns	110
III. Die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen aus dem Jahr 2015	111
IV. Zwischenfazit	113
B. Der unionale Gesetzgeber	113
I. Initiativen und Stellungnahmen der EU-Institutionen	113
1. Die EU-Richtlinien zur Landnutzung aus dem Jahr 2004	114
2. Die Stellungnahme des EWSA aus dem Jahr 2015	114
3. Die Mitteilung der EU-Kommission aus dem Jahr 2017	116
II. Die EU-Gesetzgebungskompetenz für die Regulierung ausländischer Direktinvestitionen	117
1. Das Prinzip der begrenzten Einzelermächtigung	118
2. Art. 345 AEUV als negative Kompetenzausübungsnorm	118

3. Die Gesetzgebungskompetenz der Gemeinsamen Handelspolitik	119
a) Die Gemeinsame Handelspolitik als ausschließliche Kompetenz	120
b) Der inhaltliche Kompetenzumfang	120
aa) Umfassender Kompetenztitel	120
bb) Eingeschränkter Kompetenztitel in Bezug auf die sog. Behandlungsstandards	121
cc) Eingeschränkter Kompetenztitel unter Ausschluss von Regelungen zum Enteignungsschutz	122
dd) Eingeschränkter Kompetenztitel aufgrund von Art. 65 Abs. 1 lit. b AEUV	124
ee) Zwischenfazit	125
c) Die Verordnung (EU) 2019/452 als Gesetzgebungsinstrument	128
aa) Anwendung für ausländische Direktinvestitionen in Land	129
bb) Notifizierungspflicht für den EU-Mitgliedstaat	129
cc) Verhältnis zu Art. 65 Abs. 1 lit. b AEUV	129
 Teil 4: Das Leitbild vom wohlgeordneten Recht	 131
A. Gemeinwohl und Gemeinsinn (als allgemeiner Gesetzeszweck)	134
B. Normenklarheit und Verständlichkeit	137
C. Vollständigkeit	138
D. Effektivität	138
E. Effizienz	139
F. Kohärenz	139
I. Übergeordnetes Verständnis und Rechtsgrundlage	140
II. Reichweite des Prüfungsmaßstabes	140
1. Horizontale Reichweite	141
2. Vertikale Reichweite	143
III. Verortung	144
IV. Kohärenzprinzip und Einschätzungsprärogative	146
V. Zwischenfazit	147
G. Transparenz	148
H. Nachhaltigkeit	152

Teil 5: Das Grundstücksverkehrsrecht <i>de lege lata</i>	156
A. Das Grundstücksverkehrsgesetz	156
I. Anwendungsbereich und Begrifflichkeiten	156
1. Die Landwirtschaft	156
a) Unionsrecht	156
b) Nationales Recht	158
aa) Das grundstücksverkehrsrechtliche Verständnis	158
bb) Die Auslegung des grundstücksverkehrsrechtlichen Begriffs	159
cc) Eigene Stellungnahme	161
2. Der landwirtschaftliche Betrieb	162
3. Positives vs. negatives Lenkungsinstrumentarium zur Gefahrenabwehr	163
a) Rechtsprechung	166
b) Literatur	167
c) Zwischenfazit	170
II. Gesetzeszweck	171
III. Regelungsregime	172
1. Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte	172
a) Schuldrechtliche und dingliche Rechtsgeschäfte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke	173
aa) Der Grundstücksbegriff	173
(a) Der rechtliche Grundstücksbegriff	173
(b) Der wirtschaftliche Grundstücksbegriff	174
bb) Die rechtliche Relevanz	174
cc) Das land- und forstwirtschaftliche Grundstück	178
b) Die Veräußerung eines Miteigentums- und Erbanteils sowie die Bestellung eines Nießbrauchs	182
c) Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils	182
d) Die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	183
2. Die Genehmigungsfähigkeit	183
a) Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrstVG)	184
aa) Die Verfassungsmäßigkeit der Norm	184
(a) Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	185
(aa) Der Bestimmtheitsgrundsatz	185
(1) Die Ansicht des <i>BVerfG</i>	186

(2) Die abweichende Ansicht in der Literatur	187
(bb) Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	189
(b) Die Vereinbarkeit mit der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG)	190
(c) Die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG)	190
(d) Zwischenergebnis	191
bb) Die verfassungskonforme Auslegung der Norm durch Exekutive und Judikative	191
(a) Zur Auslegung des Begriffs „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur“	192
(aa) Der Agrarstrukturbegriff	192
(bb) Die die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur konkretisierenden Quellen	195
(1) Die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“	195
(2) Die Maßnahmen des Agrarpolitischen Berichts der Bundesregierung	197
(cc) Die Auslegung und Konkretisierung durch die höchstrichterliche Rechtsprechung	199
(b) Eigene Stellungnahme	201
cc) Die Rechtsprechungsformel zur Auflösung der konkurrierenden Grundrechtspositionen	203
(a) Der Begriff des Landwirts	203
(b) Die Abgrenzung des Haupterwerbslandwirts zum Nebenerwerbslandwirt	204
(aa) Personen- und Kapitalgesellschaften	205
(bb) Erwerb durch außerlandwirtschaftliche Unternehmen	208
(cc) Gesellschafter	208
(dd) Unternehmensverflechtungen und Konzernstrukturen	212
(ee) Zwischenfazit	212

(1) Inkonsistenz zwischen Erwerbsfähigkeit einer Gesellschaft sowie einzelner Gesellschafter	212
(2) Gesellschaftsvertrag	213
(c) Der Begriff des Nichtlandwirts	214
(d) Aufweichung der Differenzierung von Landwirt und Nichtlandwirt	215
(aa) Erwerb durch die Besitzgesellschaft im Fall einer Betriebsaufspaltung	215
(bb) Bodenfondsmodelle	217
(cc) Bewirtschaftung durch Lohnunternehmen im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages	218
(dd) Nicht ortsansässige Landwirte	220
(ee) Nichtlandwirt als Erwerber	222
dd) Dringender Aufstockungsbedarf eines Landwirts	223
(a) Rechtsprechung	224
(b) Der Aufstockungsbedarf als Filter zur Vermeidung von Eigentumskonzentrationen	226
(c) Die Aufstockungswürdigkeit	226
ee) Schutzwürdige Erwerbszwecke des Nichtlandwirts	227
(a) Förderungsfähige Maßnahme nach dem Agrarbericht der Bundesregierung	227
(b) Berücksichtigung allgemeiner volkswirtschaftlicher Belange	228
(c) Verpachtung an Landwirt als Erwerbszweck	229
(d) Erwerb zum Zweck der Kapitalanlage	231
ff) Erwerb eines Landwirtes im Fall konkurrierender Erwerbsinteressen mehrerer Landwirte	232
gg) Zwischenfazit	233
b) Die Preismissbrauchsregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG)	234
aa) Das grobe Missverhältnis	234
(a) Der landwirtschaftliche Verkehrswert	235
(b) Abkehr vom landwirtschaftlichen Verkehrswert bei Verkäufen durch die öffentliche Hand	235
(c) Nachweis des spekulativen Charakters des Höchstgebots durch die Behörde	239

(d) Übertragung der Rechtsprechung auf Verkäufe zwischen Privaten	241
bb) Die Ermittlung des Verkehrswerts bzw. unionalen Marktwerts	242
(a) Marktwernermittlung mittels Ausschreibungsverfahren	243
(b) Marktwernermittlung im Genehmigungsverfahren im Rahmen von freihändigen Verkäufen	244
(aa) Vergleichswertverfahren	246
(bb) Ertragswertverfahren	248
(cc) Sachwertverfahren	248
(c) Weitere Methoden zur Evaluierung des Marktwerts nach der EuGH-Rechtsprechung	249
cc) Die Vereinbarkeit mit dem Beihilfeverbot (Art. 107 Abs. 1 AEUV)	249
(a) Maßnahme unter Inanspruchnahme staatlicher Mittel	249
(b) Begünstigung	250
(c) Selektivität	251
(aa) Materielle Selektivität	251
(bb) Räumliche Selektivität	252
(cc) Rechtfertigung der Selektivität	253
(d) Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels und Wettbewerbsverfälschung	254
(e) Ausnahmen von dem Beihilfeverbot	254
(aa) Die De-Minimis-Verordnung für den Agrarsektor (VO (EU) Nr. 1408/2013)	255
(bb) Die Freistellungsverordnung für den Agrarsektor (VO (EU) Nr. 702/2014)	256
(cc) Die Erbringung einer Dienstleistung von allgemein wirtschaftlichem Interesse (Art. 106 Abs. 2 AEUV)	256
(f) Zwischenfazit	257
dd) Die Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG als eigenständiger Versagungsgrund	257
c) Die Härtefallklausel nach § 9 Abs. 7 GrdstVG	259
IV. Die Genehmigungsfähigkeit unter Auflage und unter Bedingungseintritt	260

V. Die Ausgestaltung der Genehmigungsfähigkeit als Ermessensentscheidung	261
VI. Das behördliche Verfahren	262
VII. Das gerichtliche Verfahren	262
VIII. Zwangsmaßnahmen	265
IX. Die Umgehung des GrdstVG	265
1. § 2 GrdstVG als gesetzliche Verbotsnorm	265
a) Das zivilrechtliche Verständnis des Umgehungsgeschäfts	266
b) Praxisrelevante Beispiele	266
2. Zwischenfazit	268
B. Das Reichssiedlungsgesetz	269
I. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht	269
1. Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts	270
a) Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück	270
b) Nichterteilung der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde	272
c) Vorkaufsberechtigter	273
d) Kein Ausschluss des Vorkaufsrechts	273
2. Rechtsfolgen des ausgeübten Vorkaufsrechts	273
II. Genehmigungsversagung im Fall der Nichtausübung des Vorkaufsrechts	274
C. Das Landpachtverkehrsgesetz	275
I. Gesetzeszweck	275
II. Regelungsregime	276
1. Anzeigepflicht	276
2. Beanstandungsgründe	277
III. Das behördliche Verfahren	278
IV. Das gerichtliche Verfahren	279
V. Zwangsmaßnahmen	280
D. Die Transparenz des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrsmarkts	280
E. Gesamtfazit zum Grundstücksverkehrsrecht <i>de lege lata</i>	282
I. Grundstücksverkehr	283
II. Landpachtverkehr	284
III. Siedlungsrecht	285
IV. Verwaltungsvollzug und Rechtsschutzverfahren	285

Teil 6: Agrarstrukturverbesserungsgesetze <i>de lege ferenda</i> im föderalen Verbundsystem	286
A. Die Ersetzungsbefugnis gem. Art. 125a Abs. 1 GG	286
B. Direktive der Landesverfassungen	288
I. Bayern	289
II. Brandenburg	294
III. Bremen	296
IV. Hessen	301
V. Mecklenburg-Vorpommern	303
VI. Nordrhein-Westfalen	304
VII. Rheinland-Pfalz	306
VIII. Saarland	309
IX. Zwischenfazit	311
C. Gesetze und Gesetzesinitiativen der Bundesländer	314
I. Baden-Württemberg	314
1. Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen	314
2. Grundstücksverkehr	315
a) Genehmigungspflichtigkeit und Genehmigungsfreiheit	315
b) Versagungsgründe	316
aa) Spezialregelungen für die Grenzregionen zur Schweiz	317
bb) Neuer Versagungsgrund bei Nichtausübung des Vorkaufsrechts	318
3. Landpachtverkehr	319
4. Ländliche Siedlung	320
a) Ausübung des Vorkaufsrechts	320
b) Regelung über das Vorrangverhältnis	321
c) Rückübertragungspflicht des Siedlungsunternehmens	321
d) Bodenfonds	321
5. Das behördliche Verfahren	322
6. Das gerichtliche Verfahren	323
7. Ordnungswidrigkeiten	324
II. Bayern	324
III. Brandenburg	327
IV. Mecklenburg-Vorpommern	329
V. Niedersachsen	330
VI. Sachsen-Anhalt	331
VII. Sachsen	332

Teil 7: Das Grundstücksverkehrsrecht <i>de lege ferenda</i>	333
A. Eine Regelung über den Gesetzeszweck	333
B. Die Einengung bzw. Erweiterung des sachlichen Anwendungsbereiches	334
C. Die Konkretisierung und Erweiterung der Begriffsbestimmungen	335
I. Die Begriffe Landwirtschaft und land- bzw. forstwirtschaftliches Grundstück	335
II. Die Definition für brachliegende Grundstücke bzw. landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	337
D. Die Konkretisierung des Versagungsgrundes der agrarstrukturell nachteiligen Bodenverteilung	337
I. Der leitbildbasierte Versagungsgrund zur Privilegierung landwirtschaftlicher Familienbetriebe	338
1. Das Leitbild vom bäuerlichen Familienbetrieb	338
2. Der Wandel des Leitbilds in der Agrarstrukturpolitik	339
3. Die tatbestandliche Ausgestaltung	344
4. Die Definition vom landwirtschaftlichen Familienbetrieb	346
5. Die mit dem Leitbild des bäuerlichen Familienbetriebs verfolgten Ziele	348
a) Förderung einer nachhaltigen Landwirtschaft	348
aa) Soziale Komponente	348
bb) Ökologische Komponente	349
cc) Ökonomische Komponente	350
dd) Zwischenfazit	351
b) Förderung von klein- und mittelständischen bäuerlichen Familienbetrieben	351
aa) Verfassungsrechtliche und unionsrechtliche Legitimation	352
bb) Unionsrechtliche Definition des KMU	354
cc) Eigener agrarstruktureller Definitionsansatz der landwirtschaftlichen KMU	355
c) Die Verhütung wirtschaftlicher Machtstellungen zum Erhalt des Wettbewerbs	356
d) Definition des bäuerlichen Familienbetriebs im Sinne des ASVG <i>de lege ferenda</i>	358
aa) Anzahl der Familienmitglieder und Arbeitskräfte am Unternehmen	358

bb) Beteiligungshöhe eines externen Investors (Minderheitenbeteiligung)	359
cc) Betriebliche Beschlüsse durch Familienmitglieder und Arbeitskräfte	360
dd) Einstufung als landwirtschaftliches KMU	361
e) Zwischenergebnis	361
6. Die Vereinbarkeit des leitbildbasierten Versagungsgrundes mit dem Verfassungsrecht	362
a) Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	362
aa) Persönlicher und sachlicher Schutzbereich	362
(a) Sonderfall: Schutz für den potentiellen Erwerber	363
(b) Sonderfall: Schutz für den Pächter	363
bb) Eingriff	364
cc) Rechtfertigung	364
(a) Legitimer Zweck	365
(b) Geeignetheit	366
(c) Erforderlichkeit	366
(d) Angemessenheit	367
b) Die Vereinbarkeit mit der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG)	372
c) Die Vereinbarkeit mit der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG)	374
d) Die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG)	376
aa) Legitimer Zweck	376
bb) Geeignetheit	377
cc) Erforderlichkeit	377
dd) Angemessenheit	378
7. Fazit	379
II. Der Versagungsgrund im Fall der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung	379
1. Tatbestandliche Ausgestaltung	379
2. Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	380
a) Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	380
aa) Legitimer Zweck	380
bb) Geeignetheit und Kohärenz	380
cc) Erforderlichkeit	381

dd) Angemessenheit	381
b) Zwischenfazit	381
III. Der Versagungsgrund zur Verhinderung hoher Eigentumskonzentrationen	382
1. Tatbestandliche Ausgestaltung	382
a) Niedersachsen	382
b) Mecklenburg-Vorpommern	382
c) Sachsen-Anhalt	383
d) Vergleich der Regelungsvorschläge	384
e) Relative vs. absolute Obergrenzen	385
f) Verhinderung der Umgehungsgefahr	386
g) Bezugsgröße	386
aa) Gemarkung	386
bb) Stadt oder Gemeinde	387
cc) Radius	387
dd) Aufteilung in gleich große Rastereinheiten	389
h) Marktbeherrschende Stellung	389
aa) Das kartellrechtliche Verständnis	389
bb) Das grundstücksverkehrsrechtliche Verständnis	390
2. Die Verfassungsmäßigkeit	391
a) Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	391
aa) Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	391
(a) Legitimer Zweck	391
(b) Geeignetheit und Kohärenz	393
(c) Erforderlichkeit	394
(d) Angemessenheit	397
bb) Zwischenergebnis	398
b) Die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG)	398
aa) Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	399
(a) Legitimer Zweck	399
(b) Geeignetheit	399
(c) Erforderlichkeit	400
(d) Angemessenheit	401
bb) Zwischenergebnis	401
3. Zwischenfazit	401
E. Der Versagungsgrund der Preismissbrauchsregelung	401
I. Tatbestandliche Ausgestaltung	401

II. Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	403
1. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	403
a) Legitimer Zweck	403
b) Geeignetheit	406
c) Erforderlichkeit	407
d) Angemessenheit	408
2. Zwischenergebnis	413
F. Die Entkopplung der Versagungsgründe von der Ausübung des Vorkaufsrechtes	413
I. Tatbestandliche Ausgestaltung	414
II. Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	414
G. Der Zustimmungsvorbehalt für den Anteilserwerb durch Share Deals	415
I. Die begriffliche Abgrenzung des Share Deal vom Asset Deal	416
1. Asset Deal	417
2. Share Deal	418
a) Die Personengesellschaften	419
b) Die Rechtsform der AG	420
c) Die Rechtsform der GmbH	422
3. Motive und Beweggründe für die Entscheidung Share Deal vs. Asset Deal	423
II. Allgemeiner Tatbestand eines Umgehungsverbots vs. Spezialregelung	424
1. Allgemeiner Tatbestand	424
2. Spezialregelung	425
3. Zwischenfazit	427
III. Die tatbestandliche Ausgestaltung	427
1. Niedersachsen	427
2. Mecklenburg-Vorpommern	429
3. Sachsen-Anhalt	430
IV. Von der Neuregelung umfasste Gesellschaftsformen	431
1. Die Personengesellschaften	431
a) Die Rechtsform der GbR	431
b) Die Personengesellschaften des Handelsrechts	433
c) Die Rechtsform der GmbH & Co. KG	434
2. Die Kapitalgesellschaften	435
a) Die Rechtsform der GmbH	435

b) Die Rechtsform der AG	435
aa) Die börsennotierte AG	435
bb) Die nichtbörsennotierte AG	443
c) Die Rechtsform der eG	443
3. Von der Regelung auszunehmende Gesellschaften	445
4. Zwischenfazit	445
V. Von der Neuregelung umfasste Beteiligungsarten	446
1. Der maßgebliche Einfluss	446
2. Die Stimmrechtszurechnung	448
a) Die Stimmrechtszurechnung im Außenwirtschaftsrecht	449
b) Stimmrechtszurechnungen im Kapitalmarktrecht	450
3. Eigene Stellungnahme	451
VI. Von der Neuregelung umfasste Erwerbsvorgänge	451
1. Die unmittelbare Unternehmensbeteiligung durch Anteilerwerb (Share Deal)	452
2. Die mittelbaren Unternehmensbeteiligungen	453
a) Nießbrauch	453
b) Treuhand	455
c) Stille Gesellschaft	456
d) Unterbeteiligung	460
3. Unternehmensumstrukturierungen nach dem UmwG	461
a) Verschmelzung (Merger)	462
b) Spaltung	463
c) Vermögensübertragung	465
4. Von der Neuregelung auszunehmende Erwerbsvorgänge	465
VII. Ausgestaltung als Genehmigungsverfahren auf Antrag des Investors	466
VIII. Change of Control-Klausel im ASVG <i>de lege ferenda</i>	467
IX. Rechtsfolgen im Falle der Nichtbeachtung der Zustimmungspflicht	468
1. Zivilrechtliche Konsequenzen	468
2. Ordnungswidrigkeitsrechtliche Konsequenzen	470
3. Eigene Stellungnahme	471
4. Tatbestandliche Ausgestaltung	471
X. Die Verfassungsmäßigkeit	472
1. Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	472
a) Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	472
aa) Legitimer Zweck	472

bb) Geeignetheit und Kohärenz	472
cc) Erforderlichkeit	476
dd) Angemessenheit	477
b) Der Bestimmtheitsgrundsatz	480
2. Die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG)	482
a) Wesentlich Gleiches – Bildung von Vergleichsgruppen	483
b) Kein sachlicher Grund	484
c) Ergebnis	484
XI. Eigener Vorschlag zur tatbestandlichen Ausgestaltung	485
H. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht <i>de lege ferenda</i>	487
I. Rechtsvergleich: Das Vorkaufsrecht in Frankreich	487
1. Das Vorkaufsrecht der Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural	487
2. Das Vorkaufsrecht der Pächter in Frankreich	488
3. Zwischenfazit	490
II. Das Vorkaufsrecht von angrenzenden bzw. ortsansässigen Landwirten	490
1. Exkurs: Ausübung und Direkterwerb zugunsten eines Dritten gem. § 27a BauGB	491
2. Tatbestandliche Ausgestaltung des NASVG-E	494
3. Die Verfassungsmäßigkeit	494
a) Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	495
aa) Schutzbereich	495
bb) Eingriff	495
cc) Rechtfertigung	496
(a) Legitimer Zweck	496
(b) Geeignetheit	499
(c) Erforderlichkeit	501
(d) Angemessenheit	501
b) Die Vereinbarkeit mit der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG)	504
c) Die Vereinbarkeit mit der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG)	505
d) Die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG)	506
aa) Legitimer Zweck	506
bb) Geeignetheit	507

cc) Erforderlichkeit	507
dd) Angemessenheit	507
4. Das Vorkaufsrecht des Pächters	508
5. Eigener Regelungsvorschlag	508
6. Das Vorkaufsrecht im Fall der Einhaltung spezifischer ökologischer Standards	510
a) Tatbestandliche Ausgestaltung	510
aa) Die Einhaltung der guten fachlichen Praxis	510
bb) Die Einhaltung der Anforderungen an den guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand	516
cc) Die Einhaltung der besonderen Qualitätsstandards des ökologischen Landbaus	518
b) Die Verfassungsmäßigkeit	521
aa) Legitimer Zweck	522
bb) Geeignetheit und Kohärenz	523
cc) Erforderlichkeit	524
dd) Angemessenheit	524
III. Das Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens	526
1. Tatbestandliche Ausgestaltung	526
2. Die Abkopplung des Vorkaufsrechts von der Erwerbswilligkeit eines Landwirtes	526
3. Die Vereinbarkeit mit dem Beihilfeverbot (Art. 107 Abs. 1 AEUV)	528
a) Ankauf von Grundstücken durch die Siedlungsunternehmen	528
aa) Maßnahme unter Inanspruchnahme von staatlichen Mitteln	528
bb) Ausgestaltung der Stellen unter Einflussnahme des Staates	530
(a) Ausgestaltung als unmittelbare Staatsverwaltung	530
(b) Ausgestaltung als juristische Person des Privatrechts	530
(c) Ausgestaltung der Stellen frei von der Einflussnahme des Staates	532
(d) Zwischenergebnis	533
cc) Begünstigung	534
(a) Anwendbarkeit des Market Economy Operator Test auf das Siedlungsunternehmen	536

(b) Anforderungen an die Bedarfsdeckung	537
dd) Zwischenfazit	538
b) Verkauf von Grundstücken durch die Siedlungsunternehmen	539
aa) Maßnahme unter Inanspruchnahme von staatlichen Mitteln	539
bb) Begünstigung	539
(a) Verkauf durch ein Bieterverfahren	540
(aa) Kriterium des Wettbewerbs	540
(bb) Kriterium der Transparenz	541
(cc) Diskriminierungsfreiheit	541
(dd) Bedingungsfreiheit	541
(b) Marktwertbestimmung durch Sachverständigengutachten und vergleichbare Methoden	542
cc) Selektive Wirkung	542
dd) Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels und Verfälschung des Wettbewerbs	542
ee) Ausnahmen von dem Beihilfeverbot	543
(a) Die De-Minimis-Verordnung für den Agrarsektor (VO (EU) Nr. 1408/2013)	543
(b) Die Freistellungsverordnung für den Agrarsektor (VO (EU) Nr. 702/2014)	543
(c) Die Erbringung einer Dienstleistung von allgemein wirtschaftlichem Interesse (Art. 106 Abs. 2 AEUV)	544
ff) Ergebnis	545
IV. Das Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde	545
1. Tatbestandliche Ausgestaltung	545
2. Exkurs: Das gemeindliche Vorkaufsrecht nach dem BauGB	546
a) Das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB	548
b) Das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB	549
c) Die Rechtfertigung zum Wohl der Allgemeinheit	550
aa) Die Ausübung zum Zweck der Beschaffung für Gemeindeangehörige	551
bb) Die Ausübung zur Verhinderung von Verdrängungsprozessen	552
d) Zwischenfazit	553

V. Das preislimitierte Vorkaufsrecht	554
1. Tatbestandliche Ausgestaltung	554
2. Rechtsvergleich: Preislimitiertes Vorkaufsrecht im BauGB	555
3. Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	556
a) Schutzbereich	557
b) Eingriff	557
c) Rechtfertigung	558
aa) Legitimer Zweck	558
bb) Geeignetheit	558
cc) Erforderlichkeit	558
dd) Angemessenheit	559
VI. Das Vorkaufsrecht an Share Deals	559
VII. Umgehungen des Vorkaufsrechts	562
VIII. Zwischenfazit	563
I. Der Landpachtverkehr	564
I. Anzeigepflicht	564
II. Neue Beanstandungsgründe	564
1. Beanstandungsgrund im Fall einer agrarstrukturell nachteiligen Bodennutzung	564
a) Regelungsvorschlag aus Mecklenburg-Vorpommern	564
b) Regelungsvorschlag aus Niedersachsen	565
2. Beanstandungsgrund zur Verhinderung hoher Pachtkonzentrationen	566
3. Beanstandungsgrund im Fall eines nicht angemessenen Pachtzinses	566
a) Tatbestandliche Ausgestaltung	566
b) Die Verfassungsmäßigkeit	567
aa) Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	567
(a) Legitimer Zweck	567
(b) Geeignetheit	568
(c) Erforderlichkeit	569
(d) Angemessenheit	571
bb) Zwischenergebnis	572
4. Beanstandungsgrund im Fall eines vorrangigen Pachtrechts eines angrenzenden Pächters	572
a) Tatbestandliche Ausgestaltung	572

b) Die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) und der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG)	574
aa) Schutzbereiche	574
bb) Eingriff	574
cc) Rechtfertigung	574
(a) Legitimer Zweck	575
(b) Geeignetheit	575
(c) Erforderlichkeit	576
(d) Angemessenheit	576
dd) Zwischenergebnis	576
J. Der Verwaltungsvollzug	577
I. Die Einrichtung eines Grundstücksverkehrsausschusses	577
II. Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen	578
III. Der transparente und einheitliche Verwaltungsvollzug	578
IV. Ordnungswidrigkeiten und Zwangsmaßnahmen	579
K. Der gerichtliche Rechtsschutz – die Justiziabilität	581
I. Der Regelungsvorschlag von Niedersachsen	581
II. Die Zuweisung zu den Landwirtschaftsgerichten vs. Verwaltungsgerichtsbarkeit	582
III. Die Erweiterung des Beteiligtenkreises	584
IV. Die Weiterentwicklung der Klagerechte	587
1. Aus subjektivem Recht	587
a) Landwirte	587
b) Siedlungsunternehmen	587
aa) Das Vorkaufsrecht als subjektives Recht des Siedlungsunternehmens	588
(a) Das Vorkaufsrecht als gesicherte Rechtsposition	588
(b) Die Beteiligtenfähigkeit des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens	590
bb) Das praxisrelevante faktische Beteiligtenhindernis	590
2. Das Verbandsklagerecht bestimmter berufsständischer Vertretungen der Agrarstruktur	592
a) Das Verbandsklagerecht nach dem Naturschutzrecht	594
b) Das Verbandsklagerecht nach dem UmwRG	594
c) Das Verbandsklagerecht der Bundesländer zum Schutz des Tierwohls	602

d) Implikationen für ein Verbandsklagerecht im ASVG <i>de lege ferenda</i>	604
e) Fazit	607
L. Die Maßnahmen zur Erzielung von Transparenz auf dem Bodenmarkt	608
I. Die Rechtsgrundlage zur Verarbeitung der im Genehmigungsverfahren erhobenen Daten in einem digitalen Agrarstrukturregister	608
II. Der Rückgriff auf andere bereits erhobene Daten	611
1. Die Landwirtschaftszählung und ergänzende Agrarstrukturerhebung	611
2. Daten des Systems zur Identifizierung landwirtschaftlicher Parzellen	613
3. Daten im Handels- und Wettbewerbsregister	614
III. Die Rechtsgrundlage zum Landesagrarstrukturbericht	615
IV. Die Veröffentlichung der vom vorrangigen Pacht- und Vorkaufsrecht betroffenen Grundstücke	616
V. Die Vereinbarkeit der Datenverarbeitung mit Art. 8 GRCh	616
1. Schutzbereich	616
2. Eingriff	618
3. Rechtfertigung	618
a) Legitimer Zweck	619
b) Geeignetheit und Erforderlichkeit	619
c) Angemessenheit	620
Teil 8: Die Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers	622
A. Die Gesetzgebungsaufteilung zwischen Bund und Ländern	622
B. Die kompetenzmäßige Zuordnung	625
I. Die Auslegung	626
1. Die Auslegungsmethoden	626
a) Auslegung nach dem Wortlaut	630
b) Systematische Auslegung	631
c) Historische Auslegung bzw. Verfassungstradition	632
d) Teleologische Auslegung	633
e) Die Kompetenz kraft Sachzusammenhangs als Auslegungsmittel	634
f) Die Gewichtung der einzelnen Auslegungsmethoden	639

2. Die Auslegung der relevanten Kompetenztitel	640
a) Die Bundeskompetenztitel	640
aa) Das bürgerliche Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG)	640
bb) Das Recht der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG)	641
cc) Die Enteignung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 14 GG)	642
dd) Die Überführung in Gemeineigentum (Art. 74 Abs. 1 Nr. 15 GG)	643
ee) Die Verhütung des Missbrauchs marktbeherrschender Stellung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 16 GG)	644
ff) Die Sicherung der Ernährung bzw. Ernährungswesen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 17 GG)	646
gg) Das Bodenrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG)	648
hh) Die Bodenverteilung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 30 GG)	650
b) Die konkurrierende Landeskompetenz des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs	651
II. Die Zuordnung	655
1. Der unmittelbare Regelungsgegenstand	656
a) Die sachbereichsordnende Regelungseinheit nach <i>Herbst</i>	656
b) Das Kriterium für die Einbettung der Teilregelung in die übergeordnete Regelungseinheit	658
c) Die Einbettung der Einzelregelungen des NASVG-E zur übergeordneten Regelungseinheit	659
aa) Die Regelung zur Verhinderung marktbeherrschender Stellungen	659
bb) Die Regelung zum Anteilserwerb durch Share Deals	661
2. Der Normzweck	662
3. Die Wirkung	664
a) Die Regelung zur Verhinderung marktbeherrschender Stellungen	666
b) Die Regelung zum Anteilserwerb durch Share Deals	666
4. Der Adressat der zuzuordnenden Norm	667
5. Der Schwerpunkt der Teilregelung im Gesamtgefüge	668
6. Die Sonderrechtstheorie nach <i>Pestalozza</i>	669
7. Die „Kompetenz kraft Sachzusammenhangs“ als Zuordnungskriterium	670

8. Die Subsumtion/Abgrenzung anhand der Zuordnungskriterien	672
a) Die Regelung zur Verhinderung marktbeherrschender Stellungen	673
aa) Die Abgrenzung zum bürgerlichen Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG)	673
bb) Die Abgrenzung zur Verhütung des Missbrauchs marktbeherrschender Stellung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 16 GG)	674
cc) Die Abgrenzung zur Sicherung der Ernährung bzw. zum Ernährungswesen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 17 GG)	683
dd) Die Abgrenzung zum Bodenrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG)	685
ee) Die Abgrenzung zur Bodenverteilung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 30 GG)	686
b) Die Regelung zum Anteilserwerb durch Share Deals	687
aa) Die Abgrenzung zum Recht der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG)	687
bb) Die Abgrenzung zur Verhütung des Missbrauchs marktbeherrschender Stellung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 16 GG)	690
c) Die Regelungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts	691
d) Die Regelung von Klagerechten aus subjektivem Recht und eines Verbandsklagerechts	691
III. Zwischenergebnis	693
Teil 9: Die Vereinbarkeit mit den EU-Grundfreiheiten	695
A. Die Anwendbarkeit der EU-Grundfreiheiten	696
I. Die Kapitalverkehrsfreiheit	697
II. Die Niederlassungsfreiheit	699
III. Die Relevanz der Abgrenzungsproblematik	700
IV. Die Abgrenzungsproblematik	703
1. EuGH-Rechtsprechung	703
a) Anwendungsvorrang vs. Prüfungsvorrang	704
b) Unmittelbarer Erwerb von Grundstücken	706
c) Mittelbarer Erwerb von Grundstücken durch Unternehmensbeteiligungen	712
2. Hauptströmungen der Literatur	717
a) Auslegung des EU-Primärrechts	719

b) Unmittelbarer Erwerb von Grundstücken	722
c) Mittelbarer Erwerb von Grundstücken durch Unternehmensbeteiligungen	724
3. Fazit	727
a) Unmittelbarer Grundstückserwerb	727
b) Mittelbarer Grundstückserwerb	728
4. Aus gesetzgeberischer Sicht	729
B. Die Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit	730
I. Verbot der direkten und indirekten diskriminierenden Maßnahme	730
II. Die im ASVG <i>de lege ferenda</i> vorgesehenen Maßnahmen	731
1. Der leitbildbasierte Versagungsgrund zur Privilegierung landwirtschaftlicher KMU	731
2. Das Vorkaufsrecht zugunsten ortsansässiger Landwirte	732
III. Die vom EuGH entwickelte Rechtsprechungsdogmatik	732
1. Dassonville-Formel	733
2. Keck-Rechtsprechung	734
3. Zwischenfazit	735
IV. Die Arten von Grundstücksverkehrsbeschränkungen anderer Staaten	735
C. Die Rechtfertigung von Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit	737
I. Der geschriebene Rechtfertigungsgrund des Ordre public- Vorbehalts	737
1. Tatsächliche und hinreichende Gefährdung eines Grundinteresses der Gesellschaft	738
2. Erfordernis einer qualifizierten Gefährdung	740
3. Modifizierte Anforderungen im Verhältnis zu Drittstaaten	741
II. Die ungeschriebenen Rechtfertigungsgründe	743
III. Der modifizierte Prüfungsmaßstab im Verhältnis zu Drittstaaten	745
IV. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	746
Teil 10: Synthese der Forschungsergebnisse anhand von Thesen	748
Literatur- und Rechtsprechungsverzeichnis	755
Stichwortverzeichnis	833