

Möglichkeiten und Grenzen der Steuerung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes durch das GrdstVG

Christiane Graß*

< 목 차 >

- I. Ausgangslage
- II. Struktur des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG)
- III. Was unterfällt den Regelungen des GrdstVG?
- IV. Versagung der Genehmigung nach § 9 GrdstVG
- V. Möglichkeiten, Chancen und Grenzen des Gesetzes
- VI. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht als Chance für
Umgehungskonstruktionen
- VII. Erwerb von landwirtschaftlichem Grundbesitz durch Verfügung
von Todes wegen
- VIII. Resümee

I. Ausgangslage

Landwirtschaftlicher Boden ist für jeden Staat und vor allem für die auf ihm wirtschaftenden Landwirte von existenzieller Bedeutung. Seine Unvermehrbarkeit macht ihn zu einem der wichtigsten Produktionsfaktoren für landwirtschaftliche Betriebe¹⁾ – weltweit.

* Rechtsanwältin , Fachanwältin für Agrarrecht.

1) Bendel, Stichwort „Grundstückverkehrsgesetz“ in HAR I, Spalte 856.

Deutschland und die meisten westeuropäischen Länder verfolgen mit gesetzlichen Regelungen das Ziel, Beschränkungen im Grundstücksverkehr vorzunehmen.²⁾ Die Spekulation mit landwirtschaftlichem Boden und eine Zersplitterung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes sollen so verhindert werden.³⁾

II. Struktur des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG)

Das Grundstücksverkehrsgesetz regelt in seinem ersten Abschnitt (§§ 1 - 12 GrdstVG), wann beim Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen eine Genehmigung erforderlich ist.

- Man unterscheidet

1. genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte (§ 4 GrdstVG);
2. Rechtsgeschäfte, bei denen die Genehmigung in der Regel erteilt werden muss (§ 8 GrdstVG) und
3. Rechtsgeschäfte, bei denen die Genehmigung nach Ermessensausübung unter bestimmten Auflagen und Bedingungen erteilt werden kann (§§ 10,11 GrdstVG).

III. Was unterfällt den Regelungen des GrdstVG?

Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf jede rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks der

2) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, Vorbem. Rn. 4.

3) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, Vorbem. Rn. 4; MAH Agrarrecht/Booth, § 8 Rn. 164; Pikalo/Bendel, GrdstVG Einführung S. 15; Lange, GrdstVG, 2. Auflage, Einführung, S. 2.

grundstücksrechtlichen Genehmigung, § 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG. Regelmäßig genehmigungspflichtig ist daher der Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück. Ferner erweitert das Grundstückverkehrsgesetz die Genehmigungspflicht auf solche Rechtsgeschäfte, die einer Veräußerung nahe stehen. Dabei handelt es sich gem. § 2 Abs. 2 GrdstVG um

- die Einräumung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,
- die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als an einen Miterben, wenn der Nachlass im wesentlichen aus einem land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht,
- die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstück.

Die Bundesländer können regeln, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Flächengröße keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bedarf, § 2 Abs. 3 GrdstVG. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass nur solche Grundstückveräußerungen genehmigungsbedürftig sind, die agrarstrukturelle Auswirkungen haben, nicht staatlich veranlasst sind oder einem öffentlichen Interesse dienen.⁴⁾

IV. Versagung der Genehmigung nach § 9 GrdstVG

Unterliegt der landwirtschaftliche Flächenerwerb der Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG, so kann die Behörde eine Genehmigung nur versagen, wenn einer der in § 9 GrdstVG genannten Versagungsgründe vorliegt. Es handelt sich hierbei um die Situation, dass

- die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet,
- durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von

4) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 2 Rn. 5.

Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würden oder

- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

1. Ungesunde Verteilung von Grund und Boden

Innerhalb der in § 9 GrdstVG genannten Versagungsgründe stellt der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG „wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden“ den wichtigsten Versagungsgrund dar.

Eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden liegt vor, wenn jemand ein Grundstück kauft, das ein Landwirt für seinen Betrieb benötigt. Hier bietet das Gesetz die Möglichkeit, dass der Landwirt in den Kaufvertrag eintritt (so genanntes landwirtschaftliches Vorkaufsrecht). Er muss aber die Vertragsbedingungen einschließlich des Kaufpreises akzeptieren, den der Verkäufer mit dem Käufer vereinbart hat.

2. Grobes Missverhältnis zum Wert des Grundstücks

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG regelt einen ebenfalls wichtigen Versagungsgrund. So kann die Behörde die Genehmigung versagen, wenn der Gegenwert des Vertrages, meistens der Kaufpreis, in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Mit diesem Versagungsgrund soll verhindert werden, dass durch Veräußerungen zu überhöhten Kaufpreisen Nachteile für die Agrarstruktur eintreten.⁵⁾ Landwirtschaftliche Betriebe sollen nicht mit Anschaffungskosten für den Grunderwerb belastet werden, die ihren Bestand oder ihre Wirtschaftlichkeit bedrohen.⁶⁾ Der Versagungsgrund der unverhältnismäßigen

5) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 9 Rn. 31.

6) BGH Beschl. v. 25.4.2014 - BLw 5/13, NJW - RR 2014, 1168, Rn. 18 u. 22;

Kaufpreishöhe hat aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken und dem damit verbundenen erheblichen Anstieg der Preise für diese Flächen erheblich an Praxisrelevanz gewonnen.

Allerdings reicht es zur Versagung einer Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht aus, wenn lediglich ein grobes Missverhältnis zwischen dem Gegenwert und dem Wert des Grundstücks vorliegt. Es ist außerdem erforderlich, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde ein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu dem Preis zu erwerben, der in etwa dem Marktwert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspricht.⁷⁾ Ob der Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt, ist nach Auffassung des BGH in diesem Zusammenhang unerheblich.⁸⁾ Der Marktwert bestimmt sich nach dem Preis, den Kaufinteressenten - auch Nichtlandwirte - bereit sind für das Grundstück zu zahlen.⁹⁾

In der Praxis ist der Versuch, Landwirte durch einen hohen Kaufpreis von der Ausübung ihres Vorkaufsrechts abzuhalten, durchaus erfolgversprechend. Vielfach werden Landwirte nicht in das bestehende Vertragsverhältnis einsteigen, da sie den deutlich überhöhten Kaufpreis nicht zahlen können oder wollen.

V. Möglichkeiten, Chancen und Grenzen des Gesetzes

Welche Möglichkeiten und Chancen bietet das derzeitige Grundstückverkehrsgesetz den Landwirten noch? Bietet es noch wirksamen Schutz gegenüber Spekulanten und Kapitalanlegern?

Da der Produktionsfaktor Boden nicht vermehrbar ist und täglich mehrere

Stresemann AUR 2014, 415, 420.

7) BGH Beschl. v. 27.4.2018 - BLw 3/17.

8) BGH Beschl. v. 27.4.2018 - BLw 3/17.

9) BGH Beschl. V. 29.04.2016 - BLw 2/12, BGHZ 210, 123 Rn. 19; BGH Beschl. v. 27.04.2018 - BLw 3/17.

Hektar an Fläche für Straßen- und Wohnungsbau dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, gilt es aus landwirtschaftlicher Sicht, den Flächenverlust zu stoppen.

Mit der allgemeinen Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, nach der die Genehmigung für ein Verfügungsgeschäft immer dann zu versagen ist, wenn eine „ungesunde Verteilung von Grund und Boden vorliegt“, ist eine solche Steuerung möglich. Allerdings entstehen Probleme, wenn mehrere Landwirte das Grundstück erwerben möchten.

Die Genehmigungsbehörde wird beim Versagungsgrund „wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden“ immer wieder vor Herausforderungen gestellt. Sie muss objektiv entscheiden, welcher Landwirt förderfähig ist und tatsächlich Aufstockungsbedarf hat. Der Betrieb des Landwirts muss aufstockungsbedürftig und -würdig sein.¹⁰⁾

Der intensiven behördlichen Prüfung sind vor allem landwirtschaftliche Neueinsteiger als Käufer unterworfen.

Die Rechtsprechung fordert, dass die Genehmigungsbehörde genauestens kontrolliert. Sie hat zu prüfen, ob der Käufer tatsächlich Aufstockungsbedarf hat und ob das vorgesehene Betriebskonzept des jeweiligen Nichtlandwirts ausreicht, um einen landwirtschaftlichen Betrieb aufzubauen, der den aktuellen Bedingungen der Agrarstruktur entspricht.¹¹⁾ Dabei darf ein Erwerber nicht auf die Möglichkeit der Zupachtung von Flächen reduziert werden.¹²⁾ Nach der Rechtsprechung kann nur durch die ausreichende Ausstattung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Eigenland die Agrarstruktur in Deutschland verbessert werden.¹³⁾

Von einer Maßnahme gegen die Agrarstruktur wird nach der Rechtsprechung ausgegangen, wenn die Veräußerung an einen Nichtlandwirt erfolgen soll, obwohl ein Haupterwerbslandwirt oder leistungsfähiger

10) MAH AgrarR/Booth, § 8 Rn. 263.

11) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 9 Rn. 26, 27.

12) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 9 Rn. 21.

13) BGH Beschl. v. 26.4.2002 - BLw 36/01, NJW - RR 2002, 1169 f.

Nebenerwerbslandwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt.¹⁴⁾

Für Kapitalanleger stellt sich daher die Frage, wie man „Landwirt“ wird, um das begehrte Grundstück erwerben zu können-

Es ist nicht ohne weiteres möglich, von heute auf morgen eine landwirtschaftliche Ausbildung nachzuholen und den Beruf eines Landwirtes ohne Fachkenntnisse auszuüben. Kaufinteressenten versuchen daher häufig, die Genehmigungsbehörde dazu zu bewegen, den Vertrag unter einer Auflage gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu genehmigen.

Im Kaufvertrag wird dabei vielfach vereinbart, dass der Käufer verpflichtet ist, die erworbene landwirtschaftliche Nutzfläche für mehrere Jahre dem ehemaligen Eigentümer oder einem anderen Landwirt pachtweise zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Nach der Rechtsprechung ist dies nur zulässig, wenn der Erwerber das Grundstück trotz landwirtschaftlicher Eignung und Berufsausübung nicht sogleich bearbeiten kann.¹⁵⁾ In der Praxis werden hohe Anforderungen an eine Genehmigung unter einer Auflage gestellt.

Die Genehmigungsbehörden haben früher häufig akzeptiert, wenn der Landkaufvertrag mit einem Pachtvertrag von mehr als 10 Jahren verbunden wurde. Dies ist heute nicht mehr möglich. Schwindende landwirtschaftliche Produktionsflächen haben zu einem Umdenken geführt. Der Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen zur bloßen Kapitalanlage in Koppelung mit einem langfristigen landwirtschaftlichem Pachtvertrag wird vielfach nicht mehr als genehmigungsfähig angesehen.

14) BGH Beschl. v. 28.4.2006 - BLw 32/05, AUR 2007, 55.

15) OLG Köln Beschl. v. 17.5.1979 - 23 WLw 51/78, AgrarR 1980, 51.

VI. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht als Chance für Umgehungskonstruktionen

Von der Genehmigungspflicht sind die Veräußerungsgeschäfte ausgenommen, die nicht „rechtsgeschäftlich“ zustande kommen, auch wenn sie einen Eigentümerwechsel herbeiführen. Zu diesen Rechtsgeschäften zählen zum Beispiel

- die Bestellung und Veräußerung eines bestehenden Erbbaurechts,¹⁶⁾
- Verfügungen von Todes wegen,¹⁷⁾
- die gesellschaftsrechtliche Anwachsung.

In den letzten Jahren versuchen Investoren, die Genehmigungspflicht mit Hilfe des Gesellschaftsrechts zu umgehen. Dabei macht man sich zu nutze, dass der Kauf von Anteilen an Agrarunternehmen nichts Ungewöhnliches ist. Auch die Ausübung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit im Rahmen einer Gesellschaft verstößt prinzipiell nicht gegen die Regelungen oder die Schutzgedanken des Grundstückverkehrsgesetzes. Daher ist der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Gesellschafter zulässig, auch wenn er das Grundstück nicht selbst bewirtschaftet, sondern lediglich der Gesellschaft zur Nutzung überlässt. Voraussetzung ist aber, dass der Gesellschafter, der das Grundstück kauft, eine Haupttätigkeit in dem landwirtschaftlichen Unternehmen übernimmt. Er muss in der Gesellschaft eine Mitunternehmerinitiative entfalten und das Unternehmerrisiko tragen.¹⁸⁾ Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Gesellschafter kann allerdings nicht genehmigt werden, wenn dieses das Grundstück nicht selbst bewirtschaftet und es auch nicht der Gesellschaft zur Nutzung überlässt.¹⁹⁾

16) BGH Beschl. v. 21.11.1975 - V ZR 21/74, NJW 1976, 519.

17) OLG Stuttgart Beschl. v. 17.8.1971-10W Lw 8/71, RdL 1972, 130.

18) BGH Beschl. v. 28.11.2014 - BLw 2/14, WM 2015, 1441 Rn. 22.

19) BGH Beschl. v. 26.11.2010 - BLw 14/09, NJW - RR 2011, Rn. 10 und 22, sowie BGH Beschl. v. 28.11.2014 - BLw 2/14, WM 2015, 1441 Rn. 18.

Die Idee des Umgehungsgeschäftes setzt bei folgendem Gedanken an: Steht das Grundstück im Eigentum einer Gesellschaft, greifen die Regelungen des Grundstückverkehrsgesetzes ein, wenn der Erwerber das Grundstück von der Gesellschaft kauft. Kauft der Erwerber aber nicht das Grundstück, sondern lediglich die Anteile an der Gesellschaft, greifen die Regelungen des Grundstückverkehrsgesetzes nicht ein. Denn der Erwerber kauft kein Grundstück, sondern Gesellschaftsanteile. Der Kauf von Gesellschaftsanteilen einer Gesellschaft, die über Grundbesitz verfügt, unterliegt im Gegensatz zur Veräußerung von Agrarflächen nicht der Genehmigungspflicht.²⁰⁾ Das führt zu der Überlegung, dass der Veräußerer das Grundstück an eine von ihm beherrschte Gesellschaft überträgt. Danach verkauft er die Anteile an der Gesellschaft, nicht aber das Grundstück..

Nicht jeder Kauf von Gesellschaftsanteilen ist als Umgehung des Grundstückverkehrsgesetzes anzusehen. Die Übertragung eines Geschäftsanteils soll erst dann ein unzulässiges Umgehungsgeschäft darstellen, wenn durch die Abtretung des Geschäftsanteils ein Grundstückserwerb verdeckt werden soll, der bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise einem genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäft gleichsteht.²¹⁾ Ein Fall aus der Praxis: Ein Landwirt hatte zwei Mal versucht, landwirtschaftliche Grundstücke an Nichtlandwirte zu verkaufen. Der Verkauf wurde jeweils nicht genehmigt. Daraufhin gründete der Landwirt mit seiner Ehefrau eine Gesellschaft. Er übertrug den ganzen landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich des Grundbesitzes an die Gesellschaft. Die Übertragung genehmigte die Behörde. Später übertrug die Ehefrau des veräußernden Landwirts ihren Geschäftsanteil an einen Nichtlandwirt. Das Landwirtschaftsgericht hat letzteres als Umgehungsgeschäft beurteilt.²²⁾

Solche Fälle der offensichtlichen Gesetzesumgehung haben dazu geführt, dass der Erwerber nicht sofort alle Geschäftsanteile kauft. Er beteiligt sich zunächst an der Gesellschaft und kauft im Laufe der Zeit weitere

20) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 7 Rn. 9.

21) AG Böblingen Beschl. v. 13.2.2007 - 22 Lw 1/07, AUR 2007, 368.

22) AG Böblingen Beschl. v. 13.2.2007 - 22 Lw 1/07, AUR 2007, 368.

Gesellschaftsanteile hinzu, bis er irgendwann alle oder jedenfalls nahezu alle Gesellschaftsanteile besitzt.

Diese derzeit relativ häufig praktizierte Vorgehensweise zeigt die Lücke, die das Grundstückverkehrsgesetzes im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben, die als Gesellschaft geführt werden, aufweist.

Mittlerweile wird dieses „Schlupfloch“ auch verstärkt von Landwirten genutzt, die keinen eigenen Betriebsnachfolger haben und ihren Betrieb und ihre Flächen an einen Kapitalanleger verkaufen wollen.

Beim Kauf von Gesellschaftsanteilen besteht für den nichtlandwirtschaftlichen Käufer die Gefahr, dass die restlichen Gesellschaftsanteile nicht an ihn nicht übertragen werden. Das gleiche Risiko besteht, wenn der übertragende Landwirt bzw. ein weiterer Gesellschafter verstirbt, bevor alle Gesellschaftsanteile an den nichtlandwirtschaftlichen Erwerber übertragen werden können. Es besteht die Gefahr, dass der Erbe die Gesellschaftsanteile nicht mehr verkaufen will. Dieses Risiko wird jedoch in der Praxis vielfach akzeptiert.

Wer hingegen als Kapitalanleger landwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben möchte, für den ist der Anteilskauf von Unternehmensanteilen (share-deal) eine gute Möglichkeit, das derzeitige Grundstückverkehrsgesetz zu umgehen.

Dem Gesetzgeber ist diese Problematik nicht verborgen geblieben. Angesichts der zunehmenden Bedeutung von Kapital- und Personengesellschaften in der Landwirtschaft wird derzeit verstärkt darüber diskutiert, die Genehmigungspflicht von Grundstückveräußerungen auf andere Erwerbsformen ausgedehnt werden.

VII. Erwerb von landwirtschaftlichem Grundbesitz durch Verfügung von Todes wegen

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass sich der Erwerber zum Erben des Eigentümers einsetzen lässt, denn der Grundstückserwerb im Erbgang unterliegt nicht der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz.²³⁾

Hier stellt sich allerdings das Problem, dass der Erblasser nach deutschem

Erbrecht jederzeit die Möglichkeit hat, seine letztwillige Verfügung zu ändern. Dies steht sicherlich nicht im Interesse des Grundstückserwerbers. Will dieser sicherstellen, dass der Landwirt an sein Geschäft gebunden ist, wird er mit ihm einen Erbvertrag abschließen. Dieser kann sodann nur noch von beiden Vertragsparteien geändert werden.

Allerdings setzt sich der Grundstückserwerber dem Problem aus, dass der Landwirt ihm das Grundstück nicht unentgeltlich überlassen will. Insofern sind Geldzahlungen nur bedingt möglich, ohne dass hier ein entsprechendes Umgehungsgeschäft auffällt. In der Praxis haben sich Erbverträge auf Rentenbasis bewährt. Der auszuzahlende Rentenbetrag entspricht in der Regel dem kapitalisierten Kaufpreis. Für den verkaufenden Landwirt besteht jedoch die Gefahr, dass er zu früh verstirbt und das Grundstück letztlich an den erwerbenden Nichtlandwirt verschenkt. Um dieses finanzielle Risiko auch für die Erben des Landwirts zu umgehen, wird häufig neben der Erbeinsetzung ein Darlehensvertrag zugunsten des Landwirts mit dem Erwerber geschlossen. Das Darlehn wird u.U. in Höhe einer gewissen Summe ausgezahlt und alle Vertragsparteien sowie die Erben verzichten im Rahmen eines gemeinsamen Erbvertrages auf die vollständige Rückführung des Darlehns im Erbfall. Auch diese Vertragsgestaltung unterliegt nicht den Regelungen des Grundstückverkehrsgesetzes und gelangt nicht auf den Tisch der Genehmigungsbehörden.

Dies scheint im ersten Moment ein Vorteil zu sein. Allerdings kann es u.U. mehrere Jahre dauern, bis der Eigentumsübergang stattfindet. Hinzu kommt, dass sich der Erwerber einem erhöhten Zahlungsrisiko ausgesetzt sehen muss, wenn der landwirtschaftliche Veräußerer länger lebt als bei Vertragsschluss von beiden Vertragsparteien gedacht.

Diese Risiken zeigen, warum das skizzierte Umgehungsgeschäft in der Praxis keine große Bedeutung hat.

23) MAH AgrarR/Booth, § 8 Rn. 189; OLG Stuttgart, RdL 1972, 130.

VIII. Resümee

Die aufgeführten Umgehungsmöglichkeiten:

- Stückelung von Grundstücken vor der Veräußerung, um die Mindestgrenze zu unterschreiten,
- Zahlung von überhöhten Kaufpreisen und Koppelung mit Pachtverträgen oder Versorgungsleistungen,
- Übertragung landwirtschaftlicher Grundstücke an eine Gesellschaft und Erwerb von Gesellschaftsanteilen sowie
- Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke über einen Erbvertrag

zeigen deutlich die Defizite des derzeitigen Grundstücksverkehrsgesetzes.

Als größter Gefahrenpunkt dürfte dabei die Unterwanderung der Agrarstruktur durch kapitalstarke Investoren anzusehen sein, die sich in landwirtschaftliche Betriebe einkaufen und diese mit gesellschaftsrechtlichen Möglichkeiten schleichend übernehmen.

Solche Investoren bergen die große Gefahr einer sich stark verändernden Agrarstruktur. Die Erzeugung von gesunden und nachhaltig produzierten Nahrungsmitteln für die Allgemeinheit steht nicht mehr im Vordergrund. Das Interesse dieser Investoren liegt vielfach ausschließlich in der Gewinnmaximierung.

Die Einführung eines Verbots mit Erlaubnisvorbehalt bei der Übernahme von Gesellschaftsanteilen wird derzeit politisch diskutiert. Bislang fehlt es an einer Umsetzung.²⁴⁾ Eine solche wäre jedoch wünschenswert, sofern man in Zukunft zur Erhaltung einer gesunden Agrarstruktur den wichtigsten Produktionsfaktor, den Boden, schützen will. Denn ohne ihn ist Landwirtschaft nicht möglich.

Daher: „Kaufen Sie Land! Es wird keines mehr gemacht!“ (Mark Twain)

투고일 : 2018.6.27 / 심사완료일 : 2018.12.14 / 게재확정일 : 2018.12.20

24) Schlottan AUR 2014, 171; Schmidt-De Caluwe/Lehmann, BLG-Gutachten II v. 31.1.2015, Abschnitt IV, S. 29 ff.

독일 토지거래법상 농지 거래시장 조정의 가능성과 한계

크리스티아네 그라스*

번역: 탁 영 남**

I. 도입배경

농지(또는 농경지)는 모든 국가에 대해, 무엇보다 농지를 경작하는 농업인에게 매우 중요하다. 농지의 부증가능성(不增可能性)은 전 세계적으로 영농에 있어 가장 중요한 생산요소 중 하나이다.¹⁾

독일과 대부분의 서유럽 국가들은 법규제로 부동산거래를 제한한다는 목표를 추구한다.²⁾ 농지에 대한 투기와 농경지 점유의 분할은 저지되어야 한다.³⁾

II. 토지거래법의 구조

독일 토지거래법은 제1절(동법 제1조~제12조)에서 농지를 매도할 때 언제 인가가 필요한지를 규정하고 있다.

다음과 같은 세 가지 관점에서 구별한다.

1. 인가가 필요없는 법률행위(동법 제4조)
2. 일반적으로 인가를 받아야 하는 법률행위(동법 제8조)
3. 특정 의무 및 조건 하에서 재량에 따라 인가를 받을 수 있는 법률행위(동법 제10조 및 제11조)

* 독일 농업법 및 경제중재 전문 변호사.

** 영남대학교 법학연구소 선임연구원, 법학박사(Dr. jur.).

1) Bendel, Stichwort „Grundstückverkehrsgesetz“ in HAR I, Spalte 856.

2) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, Vorbem. Rn. 4.

3) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, Vorbem. Rn. 4; MAH Agrarrecht/Booth, § 8 Rn. 164; Pikalo/Bendel, GrdstVG Einführung S. 15; Lange, GrdstVG, 2. Auflage, Einführung, S. 2.

Ⅲ. 토지거래법은 무엇을 규정하고 있는가?

독일 토지거래법에 따르면 농지 또는 임업지의 모든 법률행위적 양도는 부동산법상의 인가를 필요로 한다(제2조 제1항 제1문). 따라서 일반적으로 농지에 대한 매매계약에서 인가의무를 부여하고 있다. 나아가 토지거래법은 양도에 유사한 개개의 법률행위에 대해서 인가의무를 확대하고 있다.

이때, 토지거래법 제2조 제2항에 따르면 다음과 같은 것이 문제된다.

- 토지의 공유지분의 인정 및 양도
- 유산이 본질적으로 농업 및/또는 임업으로 구성되어 있을 때, 공동상속인에게 상속지분의 양도
- 토지의 용익권의 설정

독일 연방의 각 주(州)는 토지거래법 제2조 제2항에 따라 토지 양도는 특정 면적까지 인가가 필요없다고 규정할 수 있다. 이 규정으로 국가적으로 유도하거나 공익에 유용한 것이 아니라 농업구조적 효과를 미치지만 국가가 유도한 것이 아닌 경우나 공익에 유용한 경우에는 개개의 토지양도는 인가가 필요로 함을 보장하여야 한다.⁴⁾

Ⅳ. 토지거래법 제9조에 따른 인가의 거부

농지의 상속은 토지거래법 제2조에 따른 인가의무를 기반으로 할 때, 토지거래법 제9조에서 규정하고 있는 거부사유가 있을 시 해당 행정청은 인가를 거부할 수 있다. 토지거래법 제9조상의 거부사유는 다음과 같다.

- 양도가 부동산의 해로운 분배를 의미할 때,
- 공간적으로 또는 경제적으로 관련되어 있고, 양도인에게 속해있는 토지 또는 토지의 대다수가 양도를 통해서 비경제적으로 축소되거나 또는 분할될 때,
- 대응가치가 토지 가치와 심한 불균형을 이룰 때.

4) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 2 Rn. 5.

1. 부동산의 해로운 배분

토지거래법 제9조에 규정되어 있는 거부사유에서 동법 제9조 제1항 제1호의 “부동산의 해로운 배분 때문”이라는 거부사유는 가장 중요한 거부사유를 의미한다.

부동산의 해로운 배분은 누군가가 농경지를 필요로 하는 토지를 매수할 때 존재한다. 여기에서 법은 농민이 매매계약을 체결할 가능성을 제시한다(이른바 농업선매권). 그러나 농민은 매수가격을 포함한 매도인과 매수인이 합의한 계약조건을 수용하여야 한다.

2. 토지 가치의 심한 불균형

토지거래법 제9조 제1항 제3호는 또한 중요한 거부사유를 규정하고 있다. 즉, 보통의 매매가격인 계약의 대응가치가 토지 가치와 심한 불균형을 이루고 있을 때, 해당 행정청은 인가를 거부할 수 있다.

이러한 거부사유를 통해서 과도하게 높은 매매가격의 양도가 농업 구조를 해하는 것을 방지하여야 한다.⁵⁾ 농업은 그 존재 또는 경제성을 위협하는 토지 취득에 대한 구입비용으로 부담받아서 안된다.⁶⁾ 불균형적인 높은 매매가격에 대한 거부사유는 증가하는 농지의 수요와 이와 연결하여 농지에 대한 가격 상승을 근거로 하여 상당히 실무적 관련성을 얻었다.

그러나 단지 대응가치와 토지 가치 사이의 심한 불균형만이 존재할 때, 토지거래법 제9조 제1항 제3호에 따른 인가거부사유로는 충분치 않다. 그 외에도 해당 행정청의 결정시점에 농업인은 이미 계약체결 시점에 시장에 상응하는 토지 가격으로 토지를 취득하는 것이 요구된다.⁷⁾ 농민이 자신의 영농의 확장을 위해서 갑자기 토지를 필요로 하는지 여부와 관련하여 연방법원(BGH)의 판례에 따르면 이는 본질적인 것이 아니다.⁸⁾ 시장가치는 매매에 관심이 있는 자가 - 비농업인도 해당한다 - 토지에 대해서 지불하는 가격에 따라 결정된다.⁹⁾

5) Düsing/Martinez, GrdstVG, § 9 Rn. 31.

6) BGH Beschl. v. 25.4.2014 - BLw 5/13, NJW - RR 2014, 1168, Rn. 18 u. 22; Stresemann, AUR 2014, 415, 420.

7) BGH Beschl. v. 27.4.2018 - BLw 3/17.

8) BGH Beschl. v. 27.4.2018 - BLw 3/17.

실무에서는 높은 매매가격을 통해서 농민들의 선매권 행사를 저지하려는 시도가 성공할 가능성이 있다. 많은 경우에 농민들은 기존의 계약관계에 참여하지 않는다. 왜냐하면, 농민들은 명백히 높은 매매가격을 지불할 수 없거나 지불하지 않으려 하기 때문이다.

V. 법의 가능성, 변화 그리고 한계

현재의 토지거래법은 농민들에게 여전히 어떤 가능성과 변화를 제공하는가? 투기업자와 자본투자자에 대항하여 효과적인 보호를 제공하는가?

왜냐하면, 생산요소인 농지는 증대될 수 없고, 매일 도로건설과 주택건설을 위해서 수많은 헥타르의 토지가 영원히 농업에 이용될 수 없게 되기 때문이다. 농업적 관점에서 농지손실은 멈추어야 한다.

토지거래법 제9조 제1항 제1문의 일반조항의 인가가 거부될 수 있다는 “토지의 해로운 배분이 존재”에 따라 그러한 조정이 가능하다. 물론 많은 농민들이 토지를 취득하려 할 때, 문제들이 발생한다.

인가담당행정청은 “토지의 해로운 배분으로 인한”이라는 인가거부사유에서 항상 도전상황에 직면하게 된다. 해당 행정청은 어떤 농민이 지원받을 능력이 있는지 그리고 실제로 확장필요성을 가지고 있는지를 객관적으로 결정하여야 한다. 농민의 영농은 확장시킬 필요가 있어야 하고, 또한 그 가치가 있어야 한다.¹⁰⁾

행정청의 집중적인 검토는 무엇보다 매수자로서 새로이 농업에 유입되는 자를 대상으로 한다.

판례는 인가를 담당하는 행정청은 가장 정확하게 검사할 것을 요구한다. 해당 행정청은 농업구조의 실제적인 조건에 부합하는 농업을 구축하기 위해서, 매수자가 실제로 확장필요성을 가지고 있는지의 여부, 그리고 각 비농민의 계획된 경영구상이 충분한지 여부를 조사해야 한다.¹¹⁾ 이때, 취득자는 추가용익임

9) BGH Beschl. V. 29.04.2016 - BLw 2/12, BGHZ 210, 123 Rn. 19; BGH Beschl. v. 27.04.2018 - BLw 3/17.

10) MAH AgrarR/Booth, § 8 Rn. 263.

11) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 9 Rn. 26, 27.

대차의 가능성을 감소시키지 않아야 한다.¹²⁾ 판례에 따르면, 독일 농업구조는 자신의 토지에 농장의 충분한 장비를 통해서만 개선될 수 있다.¹³⁾

판례에 따르면, 전업 농민 또는 능률적인 부업 농민이 농장의 확장을 위해 긴급하게 토지가 필요함에도 불구하고, 비(非)농업인에게 양도될 때 농업구조개선에 역행한다.¹⁴⁾

따라서 투자자가 원하는 토지를 취득할 수 있기 위해서, 투자자는 어떻게 “농민”이 될 수 있는가라는 의문이 제기된다.

하루 만에 농업 교육을 받아서 그를 만회하고, 전문 지식 없이 농민이라는 직업을 수행하는 것은 불가능하다. 그래서 매매에 관심있는 자는 인가담당행정청이 토지거래법 제10조 제1항에 따른 부담부 계약을 인가하도록 자주 시도한다.

이때, 매매계약에서 매수인은 취득한 농지를 몇 년 동안 전 소유자 또는 다른 농부에게 용익임대차의 방법으로 농업에 이용할 수 있게 처분할 의무가 있다는 데에 누차로 합의한다.

판례에 따르면, 이것은 오직 농업적 적합성과 직업수행에도 불구하고 취득자가 토지를 즉시 경작할 수 없을 때 허가한다.¹⁵⁾ 실무에서 인가에 높은 요구사항은 부담 하에 있게 된다. 이전에는 토지계약이 10년 이상 용익임대차와 관련되어 있을 때에는, 인가담당행정청은 자주 인가를 수락하였다. 이것은 오늘날에 더 이상 가능하지 않다. 감소한 농업 생산경지는 생각의 전환을 도출하였다. 장기적인 농업 용익임대차계약과 결합된 단순한 투자자로서의 농업 경작지의 취득은 많은 경우 더 이상 인가받을 수 없는 것으로 보여진다.

VI. 우회구조를 위한 기회로서 인가의무의 예외

“법률행위적”이 아닌 양도행위가 소유자를 바꾸는 것을 초래할 때, 이러한 양도행위는 인가의무에서 제외된다. 이러한 양도행위에 해당하는 예는 다음과 같다.

12) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 9 Rn. 21.

13) BGH Beschl. v. 26.4.2002 - BLw 36/01, NJW - RR 2002, 1169 f.

14) BGH Beschl. v. 28.4.2006 - BLw 32/05, AUR 2007, 55.

15) OLG Köln Beschl. v. 17.5.1979 - 23 WLw 51/78, AgrarR 1980, 1.

- 이미 존재하는 경작권의 처리 및 양도,¹⁶⁾
- 사망으로 인한 처분,¹⁷⁾
- 조합법적 지분의 증가.

최근 몇 년간 투자자들은 조합법을 적용하여 인가의무를 피하려는 시도를 하였다. 이때, 농업회사의 지분의 매수가 일상적이지 않다는 것을 이용한 것이다. 또한, 조합의 범위에서 농업활동의 수행은 토지거래법의 규정과 보호이념에 원칙적으로 위반되지 않는다. 따라서 취득자가 농경지를 직접 경작하지 않고, 조합에 이용을 위임할지라도, 지분소유자의 농지취득은 허용된다. 하지만 조합원이 토지를 매입할 때 농업회사에서 주된 업무를 맡을 것을 전제조건으로 한다. 조합원은 조합에서 사업판단이나 경영의 지배권을 발휘하여야 하고, 기업위험을 져야한다.¹⁸⁾ 하물며 조합원을 통해서 농경지를 취득한 자는 이 농경지를 스스로 경작하지 않고, 또한 이용을 목적으로 조합에 넘겨주지 않은 때에는 인가를 받을 수 없다.¹⁹⁾

우회행위의 아이디어는 다음과 같은 사고로 시작한다: 조합의 재산에 토지가 있을 때, 조합으로부터 토지를 매수할 경우에 토지거래법은 적용된다. 취득자가 토지가 아니라 오직 조합의 지분을 매수할 때, 토지거래법은 적용되지 않는다. 왜냐하면, 취득자는 토지가 아니라 조합지분을 매수한 것이기 때문이다. 토지를 점유하는 조합의 조합지분에 대한 매수는 농경지의 양도와 달리 인가의무가 없다.²⁰⁾ 이것은 양도인이 그의 지배하에 있는 조합에 토지를 이전한다는 고려에 이르게 한다. 그 후 양도인은 토지가 아닌 조합의 지분을 매도한다.

모든 조합지분의 매수가 토지거래법의 우회로 간주되어서는 안된다. 경제적 관점에서 살펴보면, 인가의 필요성이 있는 법률행위와 같은 선상에 있는 토지취득자가 조합지분의 양도를 통해서 인가의 필요성이 있는 법률행위로 위장하려 할 때, 조합지분의 양도는 허용되지 않는 우회행위를 의미한다.²¹⁾ 다음은 실무에서의 한 사례이다: 농민이 농경지를 비(非)농민에게 매도하려고 두 번의 시

16) BGH Beschl. v. 21.11.1975 - V ZR 21/74, NJW 1976, 519.

17) OLG Stuttgart Beschl. v.17.8.1971-10W Lw 8/71, RdL 1972, 130.

18) BGH Beschl. v. 28.11.2014 - BLw 2/14, WM 2015, 1441 Rn. 22.

19) BGH Beschl. v. 26.11.2010 - BLw 14/09, NJW - RR 2011, Rn. 10 und 22, sowie BGH Beschl. v. 28.11.2014 - BLw 2/14, WM 2015, 1441 Rn. 18.

20) Düsing/Martinez/Martinez, GrdstVG, § 7 Rn. 9.

21) AG Böblingen Beschl. v. 13.2.2007 - 22 Lw 1/07, AUR 2007, 368.

도를 하였다. 매도는 매번 인가를 받지 않았다. 그러한 이유로 농민은 그의 부인과 함께 조합을 설립하였다. 그는 조합에 점유권을 포함한 농장의 모든 것을 이전하였다. 행정청이 이 이전을 인가하였다. 그 후, 양도한 농민의 부인이 그들의 조합지분을 비농민에게 이전하였다. 농업법원은 후자를 우회행위로 판단하였다.²²⁾

그러한 명백한 법률우회의 경우 취득자는 모든 조합지분을 즉시 매수하지 않는 쪽으로 유도한다. 먼저, 취득자는 조합에 참여하고, 그는 시간의 경과에 따라 조합지분의 전부 또는 전부에 가까운 조합지분을 소유할 때까지 계속하여 조합지분을 매입한다.

현재 비교적, 자주 실제에 적용되는 이러한 행태는 조합으로서 운영되는 농장과 관련하여 토지거래법이 갖는 결함을 보여준다.

또한, 그동안에 이러한 “허점”은 자신의 영농후계자가 없고, 농장이나 토지를 투자자에게 매도하고 싶어 하는 농민들에 의해 더 자주 이용되어 왔다.

조합지분의 매수 시에 비농업인적 매수자에게 나머지 조합지분은 그에게 이전되지 않는다는 위험이 존재한다. 조합지분의 전부가 비농업인적 취득자에게 이전될 수 있기 전에, 이전하는 농민 또는 그 외의 조합원이 사망할 때에 같은 리스크는 존재한다. 상속인이 조합지분을 더 이상 매도하고 싶어 하지 않을 위험이 존재한다. 그러나 이러한 리스크는 실무에서 널리 받아들여지고 있다.

반대로 투자자로서 농업적 토지점유를 취득하길 원하는 자에게는 회사지분의 지분거래(share-deal)가 현재 토지거래법을 우회할 수 있는 좋은 방법이다.

입법자에게 이러한 문제가 감추어지지 않았다. 농업에서 물적 및 인적조합의 증가의 의미에 당면하여 현재 토지양도의 인가의무를 다른 취득유형으로 확대하는 것에 대한 논의가 증가하고 있다.

VII. 사망에 따른 농업적 점유의 취득

또 다른 가능성은 취득자가 소유자의 지위를 상속받으려고 할 수 있다는 것이다. 왜냐하면, 상속에서 토지의 취득은 토지거래법상의 인가를 받지 않기 때

22) AG Böblingen Beschl. v. 13.2.2007 - 22 Lw 1/07, AUR 2007, 368.

문이다.²³⁾

그러나 여기에서 독일 상속법상 피상속인은 항상 유언을 바꿀 수 있는 가능성이 있다는 문제점이 있다. 이것은 확실히 토지취득자에게 불리하다. 농민이 자신의 행위에 구속됨을 보장하고자 하는 때, 취득자는 농민과 상속계약을 체결할 것이다. 이는 오직 계약당사자들에 의해서만 변경될 수 있다.

그러나 토지취득자는 농민이 그에게 토지를 무상으로 넘겨주려고 하지 않는다는 문제에 처해진다. 이점에 있어서 금전지급은 오직 우회행위로 발견되지 않는다는 조건부로 가능하다. 실무에서 상속계약은 지대(地代)를 기초로 입증된다. 지급해야 하는 지대금액은 보통 자본화된 매매가격에 상응한다. 그러나 매도하는 농민이 일찍 사망하고, 토지를 결국 상속하는 비농민에게 선사하는 위험이 매도하는 농민에게 존재한다. 또한, 농민의 상속인에게 이러한 재정적 리스크를 피하기 위해서, 상속지정에 부가하여 취득자와 더불어 농민을 위해서 대출계약을 빈번히 체결한다. 대출은 상황에 따라 알고 있는 금액의 정도에서 지급받게 되고, 모든 계약당사자 및 상속인은 상속의 경우에 공동의 상속계약의 범위에서 대출의 완전한 상환을 포기한다. 또한, 이러한 계약형태는 토지거래법의 규정의 적용을 받지 않고, 인가담당행정청의 사무에도 해당하지 않는다.

이것은 처음에는 장점으로 보인다. 그러나 상황에 따라 소유권이 이전되기까지 몇 년이 걸릴 수 있다. 이에 대해서 두 당사자가 계약체결 시에 생각했던 것보다 농업적 양도자가 오래 생존했을 때, 취득자는 높아진 지불 리스크에 노출된다는 것이다.

이러한 리스크는 실무에서 구상된 우회행위가 왜 큰 의미가 없는지를 보여준다.

VIII. 결론

열거한 우회가능성은 다음과 같다.

- 최소제한에 밀돌기 위해 양도 전에 토지의 분할
- 과도한 매매가격의 지불과 용익임대계약이나 배려금부와의 연계
- 조합에 농지의 이전과 조합지분의 취득 및

23) MAH AgrarR/Booth, § 8 Rn. 189; OLG Stuttgart, RdL 1972, 130.

- 상속계약을 통한 농지의 취득

이러한 가능성들은 현재의 토지거래법상의 명백한 흠결을 보여준다.

이때, 농업에 출자하여, 이를 조합법상의 가능성으로 원만히 넘겨받는 재정적으로 강력한 투자자를 통한 농업구조의 침투를 가장 큰 위협으로 보아야 한다.

이와 같은 투자자들은 크게 농업구조를 변화시키는 큰 위협을 지니고 있다. 공중을 위해 건강하고 지속가능하게 생산되는 식품의 생산은 더 이상 중요하지 않다. 이러한 투자자들의 관심은 오직 이익의 극대화에 있다.

조합지분을 인수할 때에 허가유보부 금지의 도입은 현재 정치적으로 논의되고 있다. 지금까지는 변화가 없었다.²⁴⁾ 그러나 미래에 건강한 농업구조의 보존을 위해서 가장 중요한 요소인 농지를 보호하는 것이 바람직할 것이다. 왜냐하면 농지 없이는 농업은 불가능하기 때문이다.

그래서 “땅을 사라! 더 이상 만들지 말게 하라!”(마크 트웨인)

24) Schlottan AUR 2014, 171; Schmidt-De Caluwe/Lehmann, BLG-Gutachten II v. 31.1.2015, Abschnitt IV, S. 29 ff.

[Zusammenfassung]

- Martines/von Garmissen (Hrsg.) -Agrarrecht - gesetzensammlung, 2. Auflage, Clenze, 2018.
- Martinez (Hrsg.), Jahrbuch des Agrarrechts Band XIV, Schriften zum Agrar-, Umwelt- und Verbraucherschutzrecht, Bd. 78, Baden-Baden, 2018.
- Düsing/Martines, Agrarrecht 1. Auflage, C.H.Beck, 2016.
- Jeffrey Ferris and Juha Siikamäki, Conservation Reserve Program and Wetland Reserve Program, Background, Resource for the Future, 2009.
- Wolfgang Winkler, Neues Landwirtschaftliches Orientierungsgesetz in Frankreich, In: Christian Calliess, Ines Härtel, Barbara Veit (Hrsg.), Jahrbuch des Agrarrechts Band VII, Baden-Baden, 2008.
- Günther Rohde, Bodeneigentum und Bodennutzungsrecht in der Landwirtschaft der DDR, Institut für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, 1997.
- Haegele, Die Beschränkungen im Grundstückverkehr, 3. Auflage, Nomos Verlag, 1970.
- Jachim Netz, Grundstückverkehrsgesetz-Praxiskommentar-, 4. Auflage, Agricola-Verlag GmbH, 2008.

[국문초록]

독일 토지거래법상 농지 거래시장 조정의 가능성과 한계

크리스티아네 그라스*

번역: 탁 영 남**

독일 토지거래법은 부동산 거래를 규제한다. 그 목표는 농지를 농민에게 소유시키는 것을 목적으로 하고 경작을 목적으로 하지 않는 자본투자와 투기를 배제하려 한다. 그 방법은 인가와 그 거부이다. 인가는 부동산의 해로운 배분, 비경제적으로 축소될 때, 대응가치가 토지가치와 심한 불균형을 이룰 때 거부된다.

비농민이 농지를 매수하려고 하나 농민이 영농확장을 위해 그 농지를 긴급히 필요로할 때는 농민이 우선매수하게 된다. 행정청은 이를 심사하는 어려움이 매우 크다. 농민의 능력과 의지, 확장필요 여부 및 그 가치를 판단해야 한다. 이러한 문제는 신규취농자에 대하여 더욱 집중된다. 농민이 하루 아침에 되는 것은 아니기 때문에 신규취농자가 농지를 취득하려 할때는 조건부 인가가 부여되기도 한다. 몇 년 동안 다른 사람에게 용익 임대 하도록 하는 것이다. 실무상으로는 단순한 자본투자자가 장기간의 임대차를 전제로 농지를 취득하는 것은 현재로서는 불가능하다.

인가의무를 우회하는 방법으로 조합지분의 매수, 상속계약, 매매가의 고가화로 농민의 참여를 불가능하게 하는 것, 농지의 분할매매 등이 있다. 조합지분의 매수는 직접적으로는 농지를 매수하는 것이 아니라 농지를 소유하고 있는 조합의 지분을 매수하는 것이기 때문에 인가를 우회할 수 있다. 여기에는 매수인이 조합 지분의 전부를 매수하지 못하는 위험이 존재하기도 한다. 농지의 매매가

* 독일 농업법 및 경제중재 전문 변호사.

** 영남대학교 법학연구소 선임연구원, 법학박사(Dr. jur.).

인가 거부된 후 조합을 구성하여 농지를 매도하는 경우 인가가 거부된다. 상속 계약은 농지 가격에 상당하는 금액을 임대료 등으로 지급하고 사인 증여받는 것이다. 여기에도 소유자가 일찍 사망하면 그 금액을 모두 받지 못할 위험성이 존재한다. 그리하여 저당권이 설정되기도 한다.

토지거래법이 인가를 통하여 거래시장을 조정하지만 우회라는 한계를 가진다. 재정적으로 강력한 단순한 자본 투자자가 농업구조 저해의 가장 큰 위험이다. 위와 같은 우회의 방법으로 투자가가 농지거래에 참여하는 것을 방지하려는 시도가 현재 진행 중이다.

주제어 : 토지거래법 제9조에 따른 인가거부, 토지거래법의 가능성·기회·한계, 인가의무의 예외, 인가의무의 우회가능성, 회사법적인 지분 증대

[Abstract]

The possibility and limitation of the adjustment of the farmland market in the German Land Transactions Act

Christiane Graß*

The German Land Transactions Act regulates farmland transactions, and its aim is for farmers to be able to own farmlands and to prevent a speculator or a capital investor who are not going to cultivate from owning farmlands. The methods are the approval and denial of the transaction requested. The approval may be denied when i) the transaction creates an unhealthy distribution, or ii) divestiture would reduce or divide the land or a majority of real estate which is spatially or economically related and belongs to the transferor, or iii) the equivalent value is grossly disproportionate to the value of the property

When a nonfarmer is willing to buy the farmland and the farmland is necessary for the farmer who is urgent to procure it for large scale farming, the farmer has priority to buy the farmland under the same conditions which the nonfarmer would enter into. It is difficult for the agency to review whether the approval should be given or not, since it has to evaluate the ability and will of the farmer, the necessity for the large scale farming and the value of it. This problem is more concentrated regarding new farmers. Since farmers do not become farmers in a day, conditional approval may be granted when a new farmer wants to acquire farmland. Such approval could be contingent on allowing someone else to lease for a few years. In practice, it is currently impossible for a simple capital investor to acquire farmland on the premise of long-term lease.

* Specialist lawyer for agricultural law.

There are ways to circumvent the obligation of approval: purchase of union shares, the contract of inheritance, the prohibition of participation of farmers by the unaffordable sale price, and the partition sale of agricultural land.

The purchase of a partnership stake is a way to circumvent the approval procedure because it is a purchase of a stake in the union that owns the farmland, rather than buying the farmland directly. In such a case, there is a risk that the buyer will not be able to buy all of the union shares.

After the approval of the transaction of the farmland is denied, a new application by the union which is formed afterward for the approval may be denied. The contract of inheritance is to pay the amount equivalent to the price of the farm land through rent or the like and to receive donatio mortis causa. In this case, there is also the risk that if the owner dies early, he will not be able to receive all of the money. Thus, a mortgage could be established.

The Land Transaction Act regulates the market through approval but has the limitation of circumvention. A simple financially strong capital investor is the greatest risk of hindering agricultural structure. Attempts are being made to prevent investors from participating in agricultural transactions through such a detour.

Key words : Refusal of approval according to §9 GrdstVG, Possibility opportunities and limits of the GrdstVG, Exceptions to the duty of permission, Possible circumvention of the duty of permission, Increase company shares