

Der Staatsminister

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT  
Postfach 10 05 10 | 01076 Dresden

Präsidenten des Sächsischen Landtages  
Herrn Dr. Matthias Rößler  
Bernhard-von-Lindenau-Platz 1  
01067 Dresden

Durchwahl  
Telefon +49 351 564-20000  
Telefax +49 351 564-20007

poststelle@  
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
27. November 2019

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
Z-1050/5/66

Dresden, 18.11.2019

**Kleine Anfrage der Abgeordneten Antonia Mertsching (DIE LINKE)  
Drs.-Nr.: 7/622  
Thema: Landwirtschaftlicher Bodenmarkt, Bodenmarktpolitik**

Sehr geehrter Herr Präsident,

den Fragen werden folgende Ausführungen vorangestellt:

„Im TOP 17 der Agrarministerkonferenz am 27. Sept. 2019 in Mainz wurde das Thema „Landwirtschaftlicher Bodenmarkt“ erörtert.

Sachsen führt dazu im dazugehörigen Bericht aus: *„Sachsen plant derzeit keine Novellierung seines landwirtschaftlichen Bodenrechts, hat aber eine Reihe von untergesetzlichen Maßnahmen umgesetzt, so z. B. einen Arbeitsleitfaden für „Öffentliche Hinweise der Genehmigungsbehörden an ortsansässige kaufinteressierte und aufstockungsbedürftige Landwirte und zur Anhörung nach § 19 GrdstVG“ bereitgestellt und in Form von Erlassen und Arbeitshinweisen die Umsetzung der neuesten höchstrichterlichen Rechtsprechung (bspw. zur Marktwertermittlung, zu Gleichstellungsvoraussetzungen Naturschutzvereine mit Landwirt) unterlegt. Zudem wurde die Fortbildung der kommunalen Vollzugsbehörden im Grundstückverkehrsrecht in hoher Intensität fortgeführt.“*

<https://www.agrarministerkonferenz.de/documents/anlagen/ergebnis-protokoll-amk-mainz-2019-1570788046.pdf>, Berichte zu TOP 17)

In der Internetpräsentation des Freistaates Sachsen aufzufinden ist mit Stand 19.11.2019 lediglich eine Tabelle mit Internetadressen, die wohl auf *Bekanntgaben von Öffentlichen Hinweisen zum GrdstVG* verlinken sollen

[https://www.landwirtschaft.sachsen.de/download/Kontaktdaten\\_OEH.pdf](https://www.landwirtschaft.sachsen.de/download/Kontaktdaten_OEH.pdf), Stand 25.01.2019), auf diesen Seiten sollen wohl wiederum alle Hinweise erreichbar sein.



Hausanschrift:  
Sächsisches Staatsministerium  
für Umwelt und Landwirtschaft  
Archivstraße 1  
01097 Dresden

[www.smul.sachsen.de](http://www.smul.sachsen.de)

Verkehrsverbindung:  
Zu erreichen mit den  
Straßenbahnlinien 3, 6, 7, 8, 13

Für Besucher mit Behinderungen  
befinden sich gekennzeichnete  
Parkplätze am Königsufer.  
Für alle Besucherparkplätze gilt:  
Bitte beim Pfortendienst melden.

Bitte beachten Sie die  
allgemeinen Hinweise zur  
Verarbeitung personenbezogener  
Daten durch das Sächsische  
Staatsministerium für Umwelt und  
Landwirtschaft zur Erfüllung der  
Informationspflichten nach der  
Europäischen Datenschutz-  
Grundverordnung auf  
[www.smul.sachsen.de](http://www.smul.sachsen.de)

Dabei sind mit Stand 19.11.2019 im Einzelnen Mängel festzustellen, die Art der Darstellung ist stark uneinheitlich:

<b>Landkreise/ Kreisfreie Stadt</b>	
<b>Bautzen</b>	<b>Fehlermeldung: „Server Error 404 Page Not Found; This page either doesn't exist, or it moved somewhere else.“</b>
<b>Görlitz</b>	<b>Gute Darstellung worum es sich (nicht) handelt, Ansprechpartner; „Zur Zeit ist kein Öffentlicher Hinweis vorhanden.“</b>
<b>Mittelsachsen</b>	<b>Zunächst Verweis auf allgemeinen alphabetisch geordneten Bürgerservice, wenn „Genehmigung nach Grundstückverkehrsgesetz“ gefunden, Link zu cloud mit detaillierten Hinweisen</b>
<b>Nordsachsen</b>	<b>Verweis auf Amtsblätter</b>
<b>Sächs. Schweiz- Osterzgebirge</b>	<b>Ohne allgemein-einordende Darstellung worum es sich (nicht) handelt, Ansprechpartner vorhanden, Link zu Hinweis vorhanden</b>
<b>Vogtland</b>	<b>ohne allgemein-einordende Darstellung worum es sich (nicht) handelt, dafür Anforderungen für Vorkaufs-Interessierte, hilfreiche Kartendarstellung, Ansprechpartner vorhanden, Link zu Hinweis vorhanden</b>
<b>Stadt Chemnitz</b>	<b>Verweis auf Amtsblätter</b>
<b>LK Leipzig</b>	<b>alle verfügbaren Bekanntmachungen der einzelnen Dezernate, nachdem der korrekte Fachbereich gefunden ist, Ansprechpartner vorhanden, Link zu Hinweis vorhanden</b>
<b>Erzgebirgskreis</b>	<b>Allgemeine Internetpräsentation des LK</b>
<b>Stadt Dresden</b>	<b>vage allgemein-einordende Darstellung worum es sich (nicht) handelt, Ansprechpartner vorhanden, Link zu Hinweis vorhanden</b>
<b>LK Zwickau</b>	<b>Gute Darstellung worum es sich (nicht) handelt, Hinweis mit Ansprechpartner als Link verfügbar</b>
<b>Stadt Leipzig</b>	<b>Verweis auf Amtsblätter</b>
<b>LK Meißen</b>	<b>Liste aller Bekanntmachungen auch anderer Dezernate, Link zu Hinweis und Link zu Kartendarstellung einfach auffindbar</b>

In Thüringen ist die Bekanntgabe von öffentlichen Hinweisen über eine zentrale Internetseite gewährleistet

(<https://www.thueringen.de/th9/tillr/landentwicklung/agrarstruktur/grundstuecksvkehr/index.aspx>).

Der seit Mitte des letzten Jahrzehnts zu beobachtende Anstieg der Kaufwerte und Pachtpreise landwirtschaftlicher Grundstücke hat sich auch in den letzten Jahren fortgesetzt. Die Konsequenz für aktive Landwirte ist, dass sie die derzeitigen Kaufpreise unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten häufig nicht mehr finanzieren können. Hinzu kommt, dass die Eigentumsübergänge im Großen kaum kontrollier- und regelbar sind; dieses Problem ist seit langem bekannt: „Das GrdstVG wird vor allem in Ostdeutschland zunehmend in seiner Wirksamkeit eingeschränkt, da der Erwerb von Geschäftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen im GrdstVG nicht geregelt ist und damit im Rahmen der Anwendung des GrdstVG weder kontrolliert noch verhindert werden kann.“ (Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ (2015): Bericht Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen, erarbeitet gemäß Beschluss der Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder vom 16. Januar 2014, S. 41f.)  
Vorschläge zur Abhilfe - bspw. Gesetz zur Einführung eines Sächsischen Agrarstrukturverbesserungsgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften, GesEntw DIE LINKE 15.11.2012 Drs 5/10554 ([http://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok\\_nr=10554&dok\\_art=Drs&leg\\_per=5&pos\\_dok=1&dok\\_id=undefined](http://edas.landtag.sachsen.de/viewer.aspx?dok_nr=10554&dok_art=Drs&leg_per=5&pos_dok=1&dok_id=undefined)) - liegen seit langem vor.“

Namens und im Auftrag der Sächsischen Staatsregierung beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

**Frage 1: Wie ist der Wortlaut des Arbeitsleitfadens für „Öffentliche Hinweise der Genehmigungsbehörden an ortsansässige kaufinteressierte und aufstockungsbedürftige Landwirte und zur Anhörung nach § 19 GrdstVG“?**

Der Wortlaut des „Leitfadens für die berufsständige Ausgestaltung einer Stellungnahme im Rahmen einer Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung nach § 19 GrdStVG und zur Umsetzung des Öffentlichen Hinweises beziehungsweise innerhalb des Beanstandungsverfahren nach Landpachtverkehrsgesetz“ vom 12. Dezember 2017 ist der Anlage 1 zu entnehmen.

**Frage 2: Wie ist jeweils der Wortlaut der im eingangs genannten Bericht dargestellten „Erlasse und Arbeitshinweise [, die] die Umsetzung der neuesten höchstrichterlichen Rechtsprechung (bspw. Marktwertermittlung, Gleichstellungsvoraussetzungen Naturschutzvereine mit Landwirt)“ gewährleisten sollen - und wem stehen diese zur Verfügung?**

Der Wortlaut des „Erlasses des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zum Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes, Landpachtverkehrsgesetzes, Reichssiedlungsgesetzes und Sächsischen Agraraufgabenübertragungsgesetz durch die unteren Landwirtschaftsbehörden (ULB) in Sachsen“ vom 2. November 2018 sowie der „Handlungsempfehlungen zum Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes, Landpachtverkehrsgesetzes, Reichssiedlungsgesetzes und Sächsischen Agraraufgabenübertragungsgesetz für die unteren Landwirtschaftsbehörden (ULB) in Sachsen“ vom 28. November 2018 ist den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

Der Erlass „Genehmigungsverfahren nach Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) beim Erwerb landwirtschaftlicher Flächen für Naturschutz-/Umweltschutzprojekte“ vom 6. Februar 2017 wurde am 2. November 2018 aufgehoben.

Die Dokumente werden auf einem Server des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in Form einer Datenbank mit beschränkten Zugriffs- und Nutzerrechten für die Vollzugsbehörden vorgehalten.

**Frage 3: Welche Maßnahmen zur Fortbildung der kommunalen Vollzugsbehörden im Grundstückverkehrsrecht wurden seit 2016 jeweils mit wie vielen Teilnehmer\*innen und welchem Thema jeweils durchgeführt?**

Nachfolgende Tabelle zeigt für den Zeitraum seit dem Jahr 2016 auf, welche Maßnahmen zur Fortbildung der kommunalen Vollzugsbehörden im Grundstückverkehrsrecht mit wie vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmer und zu welchem Thema durchgeführt wurden:

<b>Tage</b>	<b>Thema</b>	<b>Teilnehmer</b>
10.03.2016 (1 Tag)	Agrarstrukturelle Schwerpunkte bei der Erarbeitung und Erörterung von Stellungnahmen als Träger öffentlicher Belange	29
21./22.11.2016 (2 Tage)	Aktuelle Aspekte Grundstück- und Landpachtverkehrsrecht unter Berücksichtigung der Entwicklung im Freistaat Sachsen und bundesweit sowie der diesbezüglichen Rechtsprechung	39
20.03.2017 (1 Tag)	Agrarstrukturelle Schwerpunkte bei der Erarbeitung und Erörterung von Stellungnahmen als Träger öffentlicher Belange	18
08./09.11.2017 (2 Tage)	Aktuelle Aspekte Grundstück- und Landpachtverkehrsrecht und die diesbezügliche Rechtsprechung	39
22.03.2018 (1 Tag)	Agrarstrukturelle Schwerpunkte bei der Erarbeitung und Erörterung von Stellungnahmen als Träger öffentlicher Belange	19
14./15.11.2018 (2 Tage)	Aktuelle Aspekte zum Grundstück- und Landpachtverkehrsrecht und die diesbezügliche Rechtsprechung	25
20.03.2019 (1 Tag)	Grundlagen und Praxis der Bescheidtechnik	21



**Frage 4: Inwiefern hält die Staatsregierung die bereits 2015 im eingangs benannten Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen) benannte Unwirksamkeit des Grundstückverkehrsrechts hinsichtlich des Erwerbs von Geschäftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen für veränderungsbedürftig; bzw. warum hält sie eine diesbezügliche Änderung für verzichtbar?**

Von einer Beantwortung wird abgesehen.

Die Frage ist auf eine Bewertung gerichtet, die die Staatsregierung bisher nicht getroffen hat. Zur Abgabe einer solchen Bewertung ist die Staatsregierung nicht verpflichtet.

Das Fragerecht dient nach Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht dazu, die Staatsregierung zu einer Bewertung anzuhalten, die der Abgeordnete für geboten hält, sondern nur dazu, den Abgeordneten Informationen zu verschaffen.

**Frage 5: Welche konkreten Prüfungen zum Problemkreis „Erwerb von Geschäftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen“ wurden seit 2012 durchgeführt, welche Gutachten beauftragt, welche Daten gesammelt?**

Mit Aufnahme der aktiven Arbeitsgruppenarbeit der oben genannten Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Landwirtschaftlicher Bodenmarkt“ wurden Fragen zu außerlandwirtschaftlichen Investoren und den Rechtserwerb von Anteilseigentum an Agrarfirmen beziehungsweise den Kauf ganzer Firmen (Share Deals) in Fachkreisen diskutiert. Basis dessen waren die vom Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften seinerzeit in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten der Professoren Lehmann (Universität Bonn) und Schmidt-DE Caluwe (Universität Halle-Wittenberg): „Zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt, den Perspektiven und Grenzen der Weiterentwicklung des bodenmarktpolitischen Ordnungsrahmens beim Grundstücksverkehr“ (2012) sowie „Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtsverkehr von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum“ (2015).

Der Bund veranlasste wissenschaftliche Studien des Thünen-Institutes, an welchen sich die Länder jeweils mit zwei Landesregionen, so auch der Freistaat Sachsen, beteiligen konnten. Die Beteiligung und Fortschreibung der konkreten Prüfungen unter anderem für die sächsischen Landkreise Nordsachsen und Bautzen erfolgte in den nachfolgend aufgeführten Studien:

2011 - „Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland“ (Studie I);

2015 - „Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren an landwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland“ (Studie II);

2017 - „Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarbetrieben - Entwicklungen bis zum Jahr 2017“ (Ergänzungsstudie unter Einbezug von Brandenburg).

Es wurden Daten gesammelt und ausgewertet zu regional und überregional aktiven Eigentümern aller Agrarbetriebe in Form juristischer Personen und Kommanditgesellschaften in den ausgewählten Regionen, deren Aktivitäten von den Jahren 2007 bis 2017 als Mehrheitseigentümer oder als Übernehmer, zeitliche Entwicklungen, relative Anteile und Flächenbetroffenheit nebst Analysen der Fall-Regionen selbst und im Abgleich zwischen den einbezogenen Ländern.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Schmidt

**Leitfaden für die berufsständische Ausgestaltung einer Stellungnahme im Rahmen einer Anhörung nach § 19 Grundstücksverkehrsgesetz und zur Umsetzung des Öffentlichen Hinweises bzw. innerhalb des Beanstandungsverfahrens nach Landpachtverkehrsgesetz**  
**Anlagen: 5**

**Berufsvertretung**

Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung sind nach § 1 Abs. 1 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Beteiligung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung in gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen und in Verfahren zur Ländlichen Neuordnung vom 17. März 1994, sind im Freistaat Sachsen der Sächsische Landesbauernverband e.V. und der Verband der privaten Landwirte und Grundeigentümer Sachsen e.V., nach deren Zusammenschluss der dann entstandene Verband. Soweit die Satzung eines der in Satz 1 bezeichneten Landesverbände oder des nach dem Zusammenschluss entstanden-en Verbands die Bildung rechtlich selbständiger Kreisverbände zulässt, tritt an die Stelle des Landesverbands der jeweilige Kreisverband mit dem Tag seiner Eintragung im Vereinsregister.

Nach Absatz 2 der Verordnung ist im Sinne des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen der Sächsische Waldbesitzerverband e. V. die forstwirtschaftliche Berufsvertretung und der Sächsische Landesfischereiverband e. V. die fischereiwirtschaftliche Berufsvertretung.

Für die Anhörung nach § 19 des Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstücksverkehrsgesetz – GrdstVG)

Wortlaut der gesetzlichen Regelungen vgl. Anlage 1.

**Empfehlung aus den ULB, bspw. des Vogtlandkreises, zur Stellungnahme der Bauernverbände nach § 19 GrdstVG:**

Allgemein sollten von den Verbänden agrарstrukturell wichtige Hinweise gegeben werden, wie z.B.

- zur Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Unternehmens,
- zur derzeitigen Bewirtschaftungssituation und -struktur,
- ggf. zu Flächenverlusten des betreffenden Unternehmens in den letzten Jahren,
- zur unwirtschaftlichen Teilung von Flächen durch Ausgliederung aus einem Feldblock
- und weiteren wichtigen agrарstrukturellen Belangen.

Besonders wichtig sind – so viele ULB unisono - die mündlichen bzw. fernmündlichen Hintergrundinformationen zu einer „besonderen Gemengelage vor Ort“, welche ein Verband nicht immer in einer Stellungnahme fixieren kann. Dazu bedarf es eines guten Vertrauensverhältnisses zwischen ULB und berufsständischen Vertretungen. Wenn dieses noch nicht vorhanden ist, wäre es gut, ein solches möglichst rasch aufzubauen.

Empfehlenswert ist der von Herrn Dr. Kleineke, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D. Celle zusammengestellte Beitrag: „ Die Definition des Landwirtes und des privilegierten Erwerbs im Grundstücksverkehrsrecht“ zum 72. Agrarrechtsseminar Goslar am 25.09.2017. Dieser liegt zur Kenntnisnahme bei (Anlage 2).

## Beispiele für Textfragmente/Hinweise/Anregungen:

Vielen Dank für die Gelegenheit einer berufsständischen Stellungnahme im Rahmen der Anhörung gem. § 19 GrdstVG vor der Entscheidung der unteren Landwirtschaftsbehörde (ULB) über den Genehmigungsantrag zu dem in der UR-Nr.: abcde/20zz beurkundeten Vertrag vom xx.yy.zz (bzw. Vertragsentwurf).

Gegenstand des Vertrages/Vertragsentwurfes ist die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Flurstücks/der Flurstücke Nr.:        der Gemarkung(en) xy in einer Größe von 0,0000 ha mit der Nutzungsart/den Nutzungsarten (Auswahl: Ackerland, Grünland, etc.).

Nach der (überwiegenden) Belegenheit des Grundstücks/der Grundstücke des hier zur Genehmigung anstehenden Rechtsgeschäftes zu der um Stellungnahme ersucht wurde, ist gem. § 1 Abs. 1 und 3 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Beteiligung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung in gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen und in Verfahren zur Ländlichen Neuordnung vom 17. März 1994 der (bitte Verband bzw. regionalen Strukturverband einsetzen) zuständig.

Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um (ein) landwirtschaftliche(s) Grundstück (Soweit Besonderheiten/besondere Merkmale bitte mitteilen.)

Der/die Erwerber sind diesseits als:

hauptberuflicher Landwirt  
leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt  
als Agrarbetrieb der Rechtsform xy bekannt, vertreten durch:  
als Hobbylandwirt  
als Nichtlandwirt  
als Existenzgründer/Neueinrichter  
u.a.

bekannt und Mitglied(er) unseres Verbandes bzw. nicht bekannt und kein(e) Mitglied(er) (Zutreffendes mitteilen).

Für den auftretenden Erwerber ist aus Sicht des RBV/VdL die Eigenschaft eines Landwirts oder die Gleichstellung zu einem Landwirt (nicht, noch nicht) anzunehmen, da ... (bspw. bekannt ist, dass dieser ein außerlandwirtschaftliches Wirtschaftsunternehmen ist und sich mit der unmittelbaren Gewinnung und Aufbereitung von Kiesen und Sanden sowie Schotter und Splitt und Brechsanden und deren Vertrieb befasst; ..., dass dieser einen Hausgarten hat und als Hobbylandwirt 3 Schafe und einige Hühner zur Selbstversorgung hält; ...dass bisher bekannt gewordene Betriebskonzept aus Sicht des Verbandes unrealistisch erscheint und keinen wesentlichen Beitrag zum Einkommen des Unternehmers bzw. der Unternehmerfamilie aus hiesiger Sicht leisten kann).

Nach eingehender Prüfung (ggf. und nach Einsicht in die Originalvertragsunterlagen bei der ULB) sind wir zu der Auffassung gekommen, dass aus unserer Sicht das Rechtsgeschäft aus

folgenden Gründen

- zu genehmigen oder
- zu versagen oder
- zu genehmigen mit der Auflage, dass ... oder
- zu genehmigen unter der Bedingung, dass ...

ist.

#### mögliche Gründe:

- die Flächen liegen im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft festgelegt
  - im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes xy sind die Flächen als Vorranggebiet Landwirtschaft oder Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet
  - sind Spezialanbauflächen bspw. für Spargel, Erdbeeren, Obst, u.a.
  - die Flächen haben eine Bodengüte von x EMZ/x Bodenpunkten
  - Existenz einer Hofstelle in der Nähe der zu erwerbenden Fläche
  - Flächen sind arrondiert, in einem Pachtvertrag, sind an das Wegenetz angeschlossen, mit Notwegerechten erschlossen, sind dräniert, sind Hofflächen, Vorflächen einer Tierproduktionsanlage, u.a.m.
- die zu erwerbenden Flächen liegen in unmittelbarer Nähe der Hofstelle oder der bereits bewirtschafteten Flächen des kaufinteressierten Landwirts und sind daher besonders geeignet sind, die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung zu verbessern
- andere bekannte Zweckbestimmung(en) des Flurstücks durch Bauleitplanung vorgesehen, tatbestandskräftigen Voraussetzungen für eine bergrechtliche Grundabtretung liegen vor/noch nicht vor
- eine bergrechtliche Genehmigung liegt vor/liegt nicht vor
- eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist diesseits nicht bekannt geworden,
  - die Fläche ist als Ersatzland für einen (konkrete Benennung des Landwirts) durch die Gemeinde, Stadt, u.a. verdrängten Landwirt bereits vorgesehen,
  - Erwerber übt außerlandwirtschaftlichen Beruf aus bei (ohne) landwirtschaftlichem Nebenerwerb
  - Mitgliedschaften in Berufsverbänden, Tierseuchenkasse und landwirtschaftlichen Versicherung liegt vor/liegt nicht vor
- landwirtschaftliche Ausbildung/Qualifizierung/Berufserfahrung liegen vor/liegen nicht vor
- ungesunde Verteilung von Grund und Boden, da ein Nichtlandwirt/Hobbylandwirt erwirbt und dies den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht, da bekannt ist, dass sich auf den Öffentlichen Hinweis (ÖH) und Mitwirkung unseres Verbandes (ein) aufstockungsbedürftiger Landwirt(e) mit ihrem Erwerbsinteresse der Vertragsflächen an die ULB gewandt hat/haben
- sollte Betrieb noch nicht bestehen, dann muss mit einem schlüssigen, umsetzbaren Betriebskonzept mit erkennbarer Gewinnerzielungsabsicht nachgewiesen werden, dass das Bestehen von ernsthaftem Willen und konkreten Absichten zum Aufbau eines leistungsfähigen Betriebes vorhanden sind und vor allem wie die Agrarflächen in Zukunft bewirtschaftet werden sollen
- beachte auch Mindestgrößenbeschluss der Landwirtschaftlichen Alterskasse (vgl. Link: <http://www.svlfg.de/50-vmb/vmb03/vmb0305/index.html>)
  - als milderes Mittel gegenüber einer Versagung können die Versagungsgründe durch eine eingeschränkte Genehmigung ausgeräumt werden, insofern wird folgende Auflage oder Bedingung vorgeschlagen (im Weiteren eine Auflage zur Genehmigung vorformulieren oder einer Genehmigung unter der Bedingung/Maßgabe dass... zustimmen).

#### Beispiel:

Der/Die Erwerber(in) (Name, Anschrift) sollte aus Sicht des Verbandes beauftragt werden, das vertragsgegenständliche Flurstück xy (oder anderer Vertragsgegenstand) in der Gemarkung z in der Größe von x,xxxx ha an einen aufstockungsbedürftigen Landwirt i. S. d. GrdstVG oder an ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zum Verkehrswert für Flächen mit der Nutzungsart Landwirtschaft weiter zu veräußern, wenn das o.g. Flurstück/Flächen der Nutzungsart Landwirtschaft bspw.: nicht im Geltungsbereich eines bestätigten Hauptbetriebsplanes liegt und demzufolge weder für den Abbau von

Bodenschätzen noch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i. S. d. § 9 Naturschutzgesetz oder als Tauschflächen in Anspruch genommen wird/werden.

Der Genehmigungsbehörde sollte die noch fehlende rechtsverbindliche Planung durch den Erwerber innerhalb von ... (Zeitspanne benennen, Verhältnismäßigkeit beachten, bspw. 3 oder 5 Jahre) nach Zugang des Genehmigungsbescheides vorlegen.

Dem Verkauf an den/die o. g. Erwerber(in) wird seitens des Verbandes nur unter der Maßgabe zugestimmt, dass .... im Hinblick auf ... nach § ... Gesetzes gewährleistet ist, dass ....

### **Zum Vorkaufsrecht:**

Hier sind in Sachsen zwei Varianten der Vorgehensweise zu berücksichtigen.

#### Erste Variante (Versagung):

Bei Flächen (wirtschaftliche Einheit) ab 0,5 ha setzt erst das Genehmigungsverfahren nach GrdstVG der ULB ein und bis < 2 ha bestehen keine Vorkaufsrechte eines aufstockungsbedürftigen Landwirts/Agrarbetriebes. Um den Erwerb eines Nichtlandwirts/Hobbylandwirts oder eines außerlandwirtschaftlichen Investors zu versagen oder die Genehmigung mit Auflagen oder Bedingungen einschränken zu können, bedarf es dennoch des Interesses eines aufstockungsbedürftigen Landwirts/Agrarbetriebes, der neben dem Erwerbsinteresse einen entsprechenden Bedarf nachweisen kann und zum Erwerb auch in der Lage ist.

In diesen Fällen werden der/die interessierten Landwirte zwar nicht direkt zum Zuge kommen, jedoch führt bspw. eine darauf gestützte Versagung der Genehmigung dazu, dass die Agrarstruktur zunächst von der ULB geschützt werden kann und die Verkaufsfläche der Landwirtschaft erhalten bleibt. Möchte der Verkäufer das Flurstück dennoch verkaufen, wird er eigenständig einen Landwirt als Erwerber auswählen, um das Genehmigungsverfahren i.d.R. positiv durchlaufen zu können. Hier kommt dann ein Landwirt, ggf. auch der vordem ein Kaufinteresse angezeigt hatte, zum Zuge.

Der Berufsstand sollte trotz des zu tätigenen zeitlichen Aufwandes kaufinteressierter Landwirte dafür regelmäßig werben und motivieren, dass man das Prozedere nicht nach ein-zwei erfolglosen Versuchen ersatzlos abbricht und sich demotivieren lässt, sondern die „win-win-Situation“ des Schutzes der Fläche für die Agrarstruktur nebst späterer Option auf eine etwaige Erwerbsmöglichkeit - auch eines Nachbarlandwirts - im Auge behält. Geht die Agrarfläche an einen Nichtlandwirt /außerlandwirtschaftlichen Investor erst verloren, wäre sie wohl für lange Zeit weder der Agrarstruktur noch den Landwirten selbst mehr dienlich.

#### Zweite Variante (Vorkaufsrecht):

Bei Flächen ab 2 ha (wirtschaftliche Einheit muss gegeben sein) kann die ULB Vorkaufsrechte eines aufstockungsbedürftigen Landwirts/Agrarbetriebes prüfen und über die Landsiedlungsbehörde (Ref. 31/LfULG) ein Vorkaufsrechtsverfahren u.a. bei der Landsiedlungsgesellschaft (SLS GmbH Meißen) einleiten lassen.

Dazu ist es wichtig, dass der Berufsstand bzw. die Bauernverbände dazu informieren, dass ein Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden kann, wenn ein aufstockungsbedürftiger Landwirt gefunden wird, der neben dem Erwerbsinteresse einen entsprechenden Bedarf nachweisen kann und zum Erwerb auch in der Lage ist. Das macht den Unterschied der Varianten aus, denn hier kann dann die SLS als Ersterwerberin mit ihrem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht auftreten und den ausgewählten aufstockungsbedürftigen Landwirt als Zweiterwerber in den Kaufvertrag eintreten lassen.

Um als ernsthafter Erwerbsinteressent im Sinne Grundstücksverkehrsgesetz zu gelten und damit die Variante 1 (Versagung) oder Variante 2 (Vorkaufsrecht) ausgeführt werden kann, müssen die Erwerbsinteressenten mindestens den Kaufpreis aus dem Kaufvertrag bieten, oder - bei einem Indiz für Preismissbrauch im Kaufvertrag - mindestens 150 % des Marktwertes bieten. Dazu müssen die Erwerbsinteressenten natürlich wissen, wie hoch der Preis aus dem Kaufvertrag ist und ob dieser evtl. überhöht ist. Siehe dazu die Hinweise zum Preismissbrauch in der **Anlage 3** und untenstehende Hinweise zur „Preisinformation aus dem Vertrag an erwerbswillige Landwirte“

**(Hinweis:** Bodenrichtwerte alter Prägung und innerlandwirtschaftliche Verkehrswerte sind dabei generell nicht mehr zu verwenden!)

### **Zum „Öffentlichen Hinweis“ (ÖH) innerhalb der Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG bzw. innerhalb von Beanstandungsverfahren nach dem LPachtVG**

Die unteren Landwirtschaftsbehörden (ULB) bei den Landkreisen und Kreisfreien Städten haben als Genehmigungsbehörden bei landwirtschaftlichen Flächenkäufen und als Beanstandungsbehörden bei der Anzeige von Landpachtverträgen eine Prüfpflicht hinsichtlich bestehender Versagungs- bzw. Beanstandungsgründe, wenn vorgelegte Verträge der Genehmigungsbedürftigkeit (§ 2 Abs. 1 GrdstVG) oder der Anzeigepflicht (§ 2 Abs. 1 LPachtVG) unterliegen und nicht vorbehaltlos genehmigt werden können oder beanstandet werden müssen.

Falls sich nach der Vertragsprüfung für den Erwerber / Pächter ein Versagungs- / Beanstandungsgrund abzeichnet, ist ein konkurrierendes Erwerbsinteresse von aufstockungsbedürftigen Landwirten (s.o.) zu prüfen, indem durch eine breite und transparente Veröffentlichung zu dem betreffenden Vertragsgegenstand eine mögliche Lenkung im Prüfverfahren ausgeschlossen werden kann. Dazu findet der sogenannte „Öffentliche Hinweis“ im Prüfverfahren Anwendung.

Der ÖH erfolgt im Wege der Amtshilfe (§ 4 VwVfG) und wird i.d.R. ortsüblich bei folgenden Stellen bekannt gemacht:

- Aushang bzw. Veröffentlichung im ULB-eigenen Landratsamt,
- Übermittlung an die Gemeinde (eventuell Nachbargemeinden), in deren Gebiet die vertragsgegenständliche Fläche liegt,
- Übermittlung an das/die örtlich zuständige Förder- und Fachbildungszentrum bzw. Informations- und Servicestelle des LfULG,
- Übermittlung an die landesrechtlich festgelegten Berufsvertretungen (entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Beteiligung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung in gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen und in Verfahren zur ländlichen Neuordnung v. 17.03.1994) in Abhängigkeit von der Nutzungsart des Grundstücks,
- Übermittlung an das gemeinnützige Landessiedlungsunternehmen (SLS GmbH Meißen) und an die obere Flurneuerungsbehörde als Aufsichtsbehörde für Teilnehmergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), falls Verträge über 2 ha zur Prüfung vorliegen.

Eine Erweiterung des Adressatenkreises ist nicht vorgesehen. Jedoch ist zukünftig in allen Landkreisen und Kreisfreien Städten der Öffentliche Hinweis über den Internetauftritt der Behörde bereitzustellen. Für die Umsetzung dieser Maßnahme wurde den ULB eine Frist bis zum 30.09.2018 eingeräumt. Spätestens ab diesem Termin können die Verbände selbst regelmäßig die neuesten ÖH Ihres Einzugsgebietes rechnergestützt abrufen und zur weiteren Verwendung bereithalten und nutzen.

In den ÖH werden zum Schutz berechtigter Interessen der Vertragsbeteiligten nur die notwendigsten Angaben aufgenommen. Er wird nach einheitlichen Mustern (getrennt nach den Varianten reine Landwirtschaftsfläche, reine Forstfläche bzw. Mischvertrag) von den ULB veröffentlicht.

Für eine eigenständige Rückäußerung von landwirtschaftlichen Erwerbsinteressenten sollte eine von den ULB vorgegebene Frist von 14 Tagen ab Veröffentlichung eingehalten werden, um den ULB im Anschluss eine fristgebundene rasche Entscheidung zu ermöglichen. Eine Verfristung im Verfahren käme einer automatischen Genehmigung (Zeugnis) gleich. Gerne können die Verbände ihren Mitgliedern und Interessierten durch verbandsseitige rasche Weiterleitung der Bekundungen auf den ÖH technisch/organisatorisch behilflich sein.

Dabei sollte der/das leistungsfähige Landwirt bzw. landwirtschaftliche Unternehmen, der/die zur Aufstockung ihres Betriebes am Erwerb der Grundstücke interessiert wären, dem Landratsamt (ULB) xxx xxx bis zum xx.yy.zzzz ihr Erwerbsinteresse schriftlich bekunden und mitteilen, welchen verbindlichen Preis sie bei einer eventuell gegebenen Erwerbsmöglichkeit anbieten würden.

Dazu sollte nochmals nach der derzeit herrschenden Rechtsprechung auf folgendes hingewiesen werden:

Um als ernsthafter Erwerbsinteressent im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes zu gelten und damit die Variante 1 (Versagung) oder Variante 2 (Vorkaufsrecht) durchgeführt werden kann, müssen die Erwerbsinteressenten mindestens den Kaufpreis aus dem Kaufvertrag bieten, oder - bei einem Indiz für Preismissbrauch im Kaufvertrag - mindestens 150 % des Marktwertes bieten. Dazu müssen die Erwerbsinteressenten natürlich wissen, wie hoch der Preis aus dem Kaufvertrag ist und ob dieser evtl. überhöht ist. Siehe dazu: Anlage 3 (Preismissbrauch) und untenstehende Hinweise zur „Preisinformation aus dem Vertrag an erwerbswillige Landwirte“

Vorsorglich sollten die Verbände ihre Mitglieder ergänzend darauf hinweisen, dass die Mitteilung eines Erwerbsinteressenten auf den ÖH hin keinerlei Erwerbsansprüche begründet und den Absender nicht zum Beteiligten am Verwaltungsverfahren macht.

### **Preisinformation aus dem Vertrag an erwerbswillige Landwirte:**

*Wenn kein Indiz auf Preismissbrauch vorliegt (Feststellung durch ULB):*

- Einsichtnahme durch erwerbswillige Landwirte in den Kaufvertrag nach Unterschrift einer Verschwiegenheitserklärung (Kenntnis von Vertragsklausen, Grundstücksbelastungen, etc.)
- nach Kenntnisnahme des Preises aus dem Vertrag müssen die Landwirte selbst entscheiden, ob sie mindestens den Preis aus dem Vertrag bieten wollen
- Wenn keine Einsichtnahme durch den Erwerbsinteressenten in den Kaufvertrag in den Räumen der ULB möglich ist, kann die ULB durch die Erwerbsinteressenten nach Abgabe ihres Angebotes gebeten werden, dem Erwerbsinteressenten einen telefonischen Hinweis zu geben, wenn der gebotene Kaufpreis des Erwerbsinteressenten nicht hoch genug war. Hier soll dann die ULB ausloten, was der Landwirt maximal bereit wäre zu bezahlen und ob dies an die Höhe des im Kaufvertrag genannten Preises herankommt, dabei muss der eigentliche Kaufpreis am Telefon nicht genannt werden. Daraufhin kann dann der Erwerbsinteressent wiederum entscheiden, ob er sein Kaufpreisangebot nachbessern möchte.

Wenn Indiz auf Preismissbrauch vorliegt (Feststellung durch ULB):

- In diesem Fall ist eine Information an die Erwerbsinteressenten nach Abgabe ihres Angebotes durch die ULB erforderlich, dass der Kaufpreis wahrscheinlich überhöht ist
- die Landwirte sollen dann nach Urteil OLG Jena (Beschl. vom 07.08.2017 – Lw W 415/16) das ihnen „maximal mögliche bieten“
- Alternativ wäre folgender Satz der Erwerbsinteressenten günstig:  
„Ich bin bereit, bis zu 150 % des Marktwertes (d.h. + 50 % über Marktwert) des Grundstückes zu zahlen.“

Dem Leitfaden sind gemäß der Abstimmung mit den berufsständischen Vertretungen, zuletzt in der Dienstberatung Agrarstruktur am 25.10.2017 in Großenhain, eine Liste aller Kontaktpersonen der Agrarstrukturbehörden in Sachsen, sowie deren Anschriften, Telefon- und Mailadressen beigelegt (vgl. **Anlage 4**).

Darüber hinaus liegt dem Leitfaden die Liste des SLB zu den Verbandsgebieten und Kontaktdaten der dem SLB angeschlossenen Kreis- und Regionalbauernverbände bei (vgl. **Anlage 5**).

Für den VdL gilt weiterhin als Kontaktadresse der Vereinssitz, wo die weitere Bearbeitung des Verbandes koordiniert wird (Dresdner Straße 46 in 09526 Pfaffroda, Ortsteil Dittmannsdorf; Telefonnummer: 037360 6344; Fax: 037360 6366; E-Mail: [info@deutsche-landwirte.de](mailto:info@deutsche-landwirte.de); Internet: [www.deutsche-landwirte.de](http://www.deutsche-landwirte.de)).

Analoges gilt für den Sächsische Waldbesitzerverband e. V. als die forstwirtschaftliche Berufsvertretung (*Anschrift der Geschäftsstelle*: Pierner Straße 10, 01737 Tharandt Tel.: 035203/39820; Fax: 035203/39821; E-Mail: [wbv.sachsen@gmail.com](mailto:wbv.sachsen@gmail.com); Internet: [www.waldbesitzerverband.de](http://www.waldbesitzerverband.de)) und der Sächsische Landesfischereiverband e. V. als die fischereiwirtschaftliche Berufsvertretung (*Anschrift der Geschäftsstelle*: Rudolf-Renner-Straße 2, D-01157 Dresden; Tel.: 0351 / 4824645; Fax: 0351 / 4824644; E-Mail: [saechsischer.fischereiverband@t-online.de](mailto:saechsischer.fischereiverband@t-online.de); Internet: [www.saechsischer-fischereiverband.de](http://www.saechsischer-fischereiverband.de), deren Kontaktdaten sich ebenfalls nicht verändert haben.

07.12.2017

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT  
Postfach 10 05 10 | 01076 Dresden

#### Verteiler Agrarstruktur

- LfULG, Referat 21
- Untere Landwirtschaftsbehörden der Landkreise  
und kreisfreien Städte

- nur per E-Mail -

### **Erlass des SMUL zum Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes, Landpachtverkehrsgesetzes, Reichssiedlungsgesetzes und des Sächsischen Agraraufgabenübertragungsgesetzes durch die unteren Landwirtschaftsbehörden (ULB) in Sachsen**

#### I.

Frühere Erlasse zu Agrarstrukturfragen und zum Vollzug der Gesetzgebung zum Bodenmarkt bleiben unter Berücksichtigung der Fortentwicklung der aktuellen Rechtsprechung weiterhin solange gültig, bis sie von der erlassenden Oberbehörde (Erlassgeber SMUL bzw. LfULG) aufgehoben werden.

Ausschließlich folgende Erlasse in Bezug auf den Vollzug des Grundstück- und Landpachtverkehrsgesetzes sind weiterhin gültig:

- Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zum Vollzug des Grundstück- und Landpachtverkehrs im Geschäftsbereich - Berichterstattung vom 09.03.2004, Az. 31-590;
- Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Übertragung der Zuständigkeit gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 VetrVO auf die für die Vertretung der Landwirtschafts- oder Genehmigungsbehörde übergeordneten Behörden vor den Gerichten in Landwirtschaftssachen vom 15.11.2011, Az. 31-0532.30/6/351;
- Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zum Öffentlichen Hinweis innerhalb der Genehmigungsverfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) bzw. innerhalb von Beanstandungsverfahren nach Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) vom 15.08.2017, Az. 31-8003.12/1.

**Ihr Ansprechpartner**  
Dr. Ekkehardt Grottko

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 564-23103  
Telefax +49 351 564-23140

ekkehardt.grottko@  
smul.sachsen.de\*

**Ihr Zeichen**

**Ihre Nachricht vom**

**Aktenzeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
31-8003/12/1

Dresden,  
2. November 2018

Achtung seit 19.10.2018  
geänderte Nummern



**Hausanschrift:**  
Sächsisches Staatsministerium  
für Umwelt und Landwirtschaft  
Wilhelm-Buck-Straße 2  
01097 Dresden

www.smul.sachsen.de

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit den  
Straßenbahnlinien 3, 6, 7, 8, 13

Für Besucher mit Behinderungen  
befinden sich gekennzeichnete  
Parkplätze am Königsufer.  
Für alle Besucherparkplätze gilt:  
Bitte beim Pfortendienst melden.

Bitte beachten Sie die  
allgemeinen Hinweise zur  
Verarbeitung personenbezogener  
Daten durch das Sächsische  
Staatsministerium für Umwelt und  
Landwirtschaft zur Erfüllung der  
Informationspflichten nach der  
Europäischen Datenschutz-  
Grundverordnung auf  
www.smul.sachsen.de

\* Kein Zugang für elektronisch signierte  
sowie für verschlüsselte elektronische  
Dokumente



II.

Die unteren Landwirtschaftsbehörden bei den Landkreisen und Kreisfreien Städten im Freistaat Sachsens haben beim Vollzug des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG), Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG), Reichssiedlungsgesetzes (RSG) und Sächsischen Agrar-Aufgabenübertragungsgesetzes (SächsAgrarAÜG) folgende weitere fachaufsichtliche Festlegungen zu beachten:

**1. Grundstücksverkehrsgesetz (GrdStVG)**

**Zu § 4 Abs. 1 Grundstücksverkehrsgesetz - Genehmigungsfreiheit**

Die Genehmigung ist nach § 4 Abs. 1 GrdStVG nicht notwendig, wenn bspw. folgende Staatsbetriebe als Vertragsteil an einer Veräußerung im Sinne von § 4 Abs. 1 Grundstücksverkehrsgesetz beteiligt sind:

- ZFM (Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen),
- SBS (Staatsbetrieb Sachsenforst),
- LTV (Staatsbetrieb Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, soweit dieser selbst und nicht über ZFM erwerben kann).

**Zu § 6 Abs. 1 Grundstücksverkehrsgesetz - Fristen**

Der erste Eingangsstempel in der Behörde (z. B. Poststelle im Landratsamt, nicht der spätere Eingang im Fachamt) zählt als Beginn für den Fristenlauf. Die Registrierung des Posteingangs sollte daher der Poststelle der jeweiligen Behörde und nicht der Genehmigungsbehörde vorbehalten bleiben, um nicht zwei unterschiedliche Fristenläufe auszulösen. Es muss daher die Verwendung von Posteingangsstempeln sichergestellt werden, um den tatsächlichen Posteingang immer (rechts)sicher dokumentieren zu können.

**Zu § 19 Grundstücksverkehrsgesetz - Beteiligung der Berufsverbände**

Die Beteiligung der Berufsverbände im Genehmigungsverfahren hat in einem zweistufigen Verfahren zu erfolgen. Zuerst wird im Rahmen des Anhörungsverfahrens der Öffentliche Hinweis (ÖH) durch die Genehmigungsbehörde an die entsprechenden sächsischen berufsständigen Verbände zur Information ihrer Mitglieder und somit zur Prüfung übermittelt, ob erwerbsinteressierte Landwirte für den Erwerbsvertrag im konkreten Einzelfall vorhanden sind.

Bei Fallkonstellationen, in denen sich ein Versagungsgrund abzeichnet, übermittelt die Genehmigungsbehörde an die entsprechenden sächsischen berufsständigen Verbände zur internen Verwendung eine verbale Einschätzung und ihre voraussichtliche Entscheidung mit der Bitte um fristgebundene Stellungnahme. Namen und Adressen der Beteiligten sowie der Kaufpreis werden den Verbänden nicht übermittelt.

Bei zweifelhaftem Vorliegen eines Genehmigungszwangs nach § 8 GrdstVG ist eine Beteiligung erforderlich. Bei komplizierten Falllagen von Betriebsneugründungen sind die Berufsvertretungen durch die Genehmigungsbehörden um ihre fachliche Würdigung der vorgelegten Betriebskonzepte zu bitten. Die Stellungnahme der Berufsvertretung hat innerhalb der im konkreten Fall festgesetzten Frist zu erfolgen, ansonsten muss die Genehmigungsbehörde alleine nach Aktenlage entscheiden.

Zu beachten ist, dass als Voraussetzung für die beschriebene Verfahrensweise, welche die Berufsverbände nur bei bestimmten Fallkonstellationen intensiver einbezieht, immer ein Öffentlicher Hinweis ergangen ist, der im Vorfeld der Entscheidung eine Interessenbekundung erwerbsinteressierter Landwirte ermöglicht hat.

### **Zu § 22 Grundstücksverkehrsgesetz - Antrag auf gerichtliche Entscheidung**

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) ist Beschwerdeführer gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVfG) beim Landwirtschaftssenat des Oberlandesgerichtes Dresden.

Beschlüsse des Amtsgerichts, welche Bescheide der Genehmigungsbehörde abändern, sind deshalb umgehend an das LfULG; Referat 21 weiterzugeben, um die ggf. rechtzeitige und fristgemäße Ausübung weiterer Rechtsmittel nicht zu gefährden. Die dem vorliegenden Erlass beigefügte Übersicht zu den Zuständigkeiten bzw. der Verfahrensweise bei Gerichtsverfahren in Landwirtschaftssachen ist zu beachten (vgl. Anlage 1).

## **2. Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG)**

### **Zu § 6 des Landpachtverkehrsgesetzes – Zuständige Behörde und Anzeigepflicht nach § 12 Abs. 6 (Flächenerwerbsverordnung - FIErWV) im Zweckbindungszeitraum**

Die nach § 2 Nr. 2 des Sächsischen Agrar-Aufgabenübertragungsgesetzes jeweils zuständige untere Landwirtschaftsbehörde (ULB) der Landkreise und Kreisfreien Städte sind i. S. d. § 12 Abs. 6 FIErWV die nach § 6 des Landpachtverkehrsgesetzes zuständige Behörde und insofern verpflichtet, die Privatisierungsstelle (BVVG-Niederlassung) zu unterrichten, wenn ihr die Verpachtung ehemals volkseigener landwirtschaftlicher Flächen im Zweckbindungszeitraum angezeigt wird.

Sollten sie im Einzelfall eine Verpachtung im Zweckbindungszeitraum nach § 12 Abs. 1 a) i. V. m. Abs. 2 a) FIErWV aus den angezeigten Landpachtverträgen, unter Hinzuziehung der ehemals zur Genehmigung nach GrdstVG vorgelegten EALG-Kaufverträge ortsansässiger Erwerber, erkennen können und betrifft dies über mehrere Landkreise oder Kreisfreie Städte verteilte Grundstücke, so übernimmt diese Anzeigepflicht die ULB, in deren Verantwortungsgebiet die davon betroffenen Flächen überwiegen. Andere mitbetroffene ULB leisten der federführenden ULB Amtshilfe.

## **3. Reichssiedlungsgesetz (RSG)**

### **Zu § 1 Abs.1 Reichssiedlungsgesetz i. V. m. § 2 Abs.2 Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes - Beteiligung Flurbereinigung**

Bei vorkaufsfähigen Kaufverträgen ab 2 ha ist durch Öffentlichen Hinweis per E-Mail die obere Flurbereinigungsbehörde der Landkreise zu beteiligen. Die Beteiligung und die Rückmeldung der oberen Flurbereinigungsbehörde sind aktenkundig zu machen.

Bei Vorlage an die Siedlungsbehörde zur Entscheidung zum Vorkauf ist das Ergebnis der Beteiligung der oberen Flurbereinigungsbehörde darzustellen. Sie ist zentraler Ansprechpartner zur Beteiligung der Teilnehmergeinschaften und der Verbände der Teilnehmergeinschaften im Sinne des Flurbereinigungsgesetzes als benannte

Siedlungsunternehmen. Im Falle eines Erwerbsinteresses sowohl durch aufstockungsbedürftige Landwirte als auch durch die Flurbereinigung hat die ULB aus agrarstruktureller Sicht einen Entscheidungsvorschlag für die Siedlungsbehörde vorzulegen.

#### **4. Sächsisches Agraraufgabenübertragungsgesetz (SächsAgrarAÜG)**

##### **Zu § 1 Absatz 2 Sächsisches Agraraufgabenübertragungsgesetz i. V. m. § 65 Absatz 2 Sächsische Landkreisordnung i. V. m. § 123 Absatz 8, Satz 2 Sächsische Gemeindeordnung - Erfassung und Statistik**

Aus Gründen einer einheitlichen Rechtsanwendung sowie einer einheitlichen Analyse für die Bearbeitung der Verfahren nach dem GrdstVG ist ausschließlich das IT-Fachprogramm „Grundstück- und Landpachtverkehr (GLPV)“ in der letzten von der oberen Landwirtschaftsbehörde (OLB) autorisierten und freigegebenen Fassung anzuwenden. Vor der Eingabe von Vorgängen des Grundstückverkehrs mit Flächen oberhalb der Genehmigungsfreigrenze ist die aktuelle Nutzungsart der vertragsgegenständlichen Flächen mit den Angaben aus dem Vertrag mittels eines geeigneten Geoinformationssystems abzugleichen und bei Widersprüchen die aktuelle Nutzungsart - anstatt die im Vertrag angegebene - in das IT-Fachprogramm einzugeben.

##### **Zu § 3 Abs. 1 Sächsisches Agraraufgabenübertragungsgesetz**

Verfahren, die an die obere Landwirtschaftsbehörde aufgrund deren Zuständigkeit gemäß § 3 Abs. 1 SächsAgrarAÜG abgegeben werden, sind durch die untere Landwirtschaftsbehörde bis zu dem Punkt zu führen, an dem ein Versagungsgrund festgestellt wird (nach Öffentlichem Hinweis und Anhörung). Von diesem Zeitpunkt an geht das Verfahren zuständigkeitshalber zum Erlass einer Entscheidung auf die OLB über.

Das Verfahren ist mit einer Sachverhaltsdarstellung und Darstellung des anzunehmenden Versagungsgrundes und des Entscheidungsvorschlages durch die untere Landwirtschaftsbehörde bei der oberen Landwirtschaftsbehörde zügig vorzulegen.

Erlässt die obere Landwirtschaftsbehörde Bescheide mit Auflagen (§ 10 GrdstVG) oder unter Bedingungen (§ 11 GrdstVG), hat die vormals örtlich zuständige untere Landwirtschaftsbehörde die obere Landwirtschaftsbehörde bei der Kontrolle der Auflagenerfüllung zu unterstützen. Die Durchsetzung von Zwangsgeldern bei Nichterfüllung der Auflage obliegt in diesen Fällen jedoch der Zuständigkeit der oberen Landwirtschaftsbehörde als Genehmigungsbehörde.

#### **5. Sonstiges**

##### **Zu Mindestaufbewahrungsfrist von Akten aus dem Vollzug**

Es ist sicher zu stellen, dass eine Mindestaufbewahrungsfrist von 10 Jahren für Akten im Grundstück- und Landpachtverkehr gewährleistet ist. Sollte diese Frist durch organisatorische Umstellungen in den Landkreisen unterschritten werden, ist die Fachaufsicht umgehend zu informieren.

### Zu Verpflichtungen aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung

Zur Erfüllung der Verpflichtungen aus der ab 25. Mai 2018 geltenden EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wird den ULB empfohlen sowohl ein Merkblatt zur Erfüllung der Informationspflichten bei der Verarbeitung personenbezogener Daten vorzuhalten sowie ein Verzeichnis ihrer Verarbeitungstätigkeiten anzulegen. Musterbeispiele für ein Merkblatt und für ein Verzeichnis sind zu Informationszwecken beigelegt (vgl. **Anlagen 2.1 und 2.2**).

  
Dr. Ekkehardt Grottko  
Referent

#### Anlagen:

- Anlage 1: Beteiligung bei Gericht in Verfahren nach GrdstVG und LPVG
- Anlage 2.1: Mustermerkblatt zur Erfüllung der Informationspflichten bei der Verarbeitung personenbezogener Daten durch die [Behörde] nach der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung
- Anlage 2.2: Musterverzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten Verantwortlicher gem. Artikel 30 Abs. 1 DSGVO

**Handlungsempfehlungen zum Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes, Landpachtverkehrsgesetzes, Reichssiedlungsgesetzes und Sächsischen Agraraufgabenübertragungsgesetzes für die unteren Landwirtschaftsbehörden (ULB) in Sachsen**

Anlagen: 4

*Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen dienen einem methodisch möglichst einheitlichen Vollzug der Bodengesetzgebung in den Regionen des Landes und sollen unter Beachtung und Anpassung an die aktuell jeweils herrschende Rechtsprechung Anwendung finden.*

**Zu § 9 Absatz 1 Satz 1 Grundstückverkehrsgesetz – Landwirt-Eigenschaft und Erwerbsinteresse, leistungsfähiger Forstwirt**

Bestehen bei der Genehmigungsbehörde Zweifel über die Landwirt-Eigenschaft eines Erwerbers bzw. eines Erwerbsinteressenten, sollte die betroffene Behörde die entsprechenden Daten mittels eines standardisierten Anhörungsschreibens (vgl. **Anlagen 1.1 und 1.2**) direkt beim Erwerber bzw. Erwerbsinteressenten abfordern, es sei denn, diese liegen in einer datenschutzrechtlich unbedenklichen und (nach-)nutzbaren Form bereits vor.

Folgende Angaben sind nach neuester Rechtsprechung lediglich Indizien für eine Landwirt-Eigenschaft und in einem etwaigen gerichtlichen Verfahren als alleinige Merkmale eines leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes nicht ausreichend belastbar bzw. nicht mehr relevant:

1. Betriebsnummer (steuerlich oder aus der Agrar-Flächenförderung)
2. Zugehörigkeit zu einer landwirtschaftlichen Alterskasse
3. Zugehörigkeit zur Berufsgenossenschaft (z.B. SVLFG - Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau)
4. Zugehörigkeit zur Tierseuchenkasse
5. Zugehörigkeit zu einer berufsständigen Vertretung
6. landwirtschaftliche Ausbildung
7. Hofstelle
8. Geschäftsführung oder Vertreter von Kontrollorganen von Agrarbetrieben in Form juristischer Personen

Ernsthaft erwerbwilligen Landwirten kann nach Durchführung des Öffentlichen Hinweises Einblick in den Kaufvertrag gegen Unterzeichnung einer Verschwiegenheitserklärung (vgl. **Anlage 2**) gewährt werden. Ebenso können ernsthaft erwerbwillige Landwirte mündlich und schriftlich zu den von ihnen abgegebenen Kaufpreisgeboten Informationshinweise gegeben werden, wenn das Kaufgebot zunächst nicht hoch genug sein sollte, um als Erwerbsinteressent zu

gelten. Die Erklärungen der Erwerbsinteressenten und die Verschwiegenheitserklärungen sind aktenkundig zu machen.

Ein Forstwirt im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes kann mit einer Waldfläche ab 10 ha als Waldbesitzer i.S.v. § 5 Sächsischem Waldgesetz als leistungsfähig angesehen werden, dabei spielt es keine Rolle, ob er Forstwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb betreibt. Der so definierte „Regelfall“ kann im Einzelfall aufgrund stichhaltiger Nachweisführung des/der Betroffenen zur Leistungsfähigkeit auch anderes ausfallen.

#### ***Zu § 9 Absatz 1 Satz 3 Grundstückverkehrsgesetz - Preismisshverhältnis***

Zur Feststellung, ob ein überhöhter Kaufpreis (Preismisshverhältnis) besteht, ist eine Marktwertmittlung durchzuführen. Bodenrichtwerte sind dafür generell nicht mehr zu verwenden. Die methodische Vorgehensweise zur Prüfung eines Preismisshbrauchs und zur Marktwertmittlung ist in **Anlage 3** beschrieben und sollte aktenkundig gemacht werden. Es kann dazu die vom LfULG bereits bereitgestellte Muster-Exceltabelle zur Berechnung des Marktwertes verwendet werden.

#### ***Zu § 10 Absatz 1 Satz 4 Grundstückverkehrsgesetz – Waldbewirtschaftungsaufgabe***

Waldbewirtschaftungsaufgaben sollten nur ausnahmsweise auferlegt werden. Den Inhalt etwaiger Aufgaben im Einzelfall sollen die unteren Landwirtschaftsbehörden (ULB) in Amtshilfe und im Benehmen aus den Vorgaben der unteren Forstbehörden (UFB) übernehmen. Die Kontrolle der Einhaltung hat durch die unteren Landwirtschaftsbehörden in Abstimmung mit der UFB zu erfolgen. Wenn von der UFB nichts vorgegeben wird, ist grundsätzlich keine Waldbewirtschaftungsaufgabe zu erteilen. Insofern ist die UFB mit Fristsetzung zu beteiligen, mit dem Hinweis, dass nach Ablauf der Frist von der ULB von einer Fehlmeldung ausgegangen wird.

#### ***Zu § 12 Grundstückverkehrsgesetz i. V. m. Reichssiedlungsgesetz – Vorkaufsrecht nach Reichssiedlungsgesetz***

Vor der offiziellen Vorlage an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen sind diesem so früh wie möglich vorab und informatorisch per E-Mail (entspricht noch keiner gesetzlich normierten Vorlage über LfULG in der Funktion der Landsiedlungsbehörde) folgende Dokumente zur Verfügung zu stellen, wenn die Möglichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts nach Einschätzung der Genehmigungsbehörde mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit möglich ist und daher die Unterlagen sowieso an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen übergeben werden müssen:

- Kopie Notarvertrag
- Bekanntgabe der Bewerber auf ÖH und ggf. deren Preisangebote

- Pachtverhältnisse am vertragsgegenständlichen Flurstück lt. GLPV
- Hinweise der berufsständigen Vertretungen zum ÖH und aus der Anhörung nach § 19 Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)

Bei der informatorischen Vorabübermittlung der Kaufvertragsunterlagen muss im Übergabeschreiben an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen folgendes verdeutlicht werden:

1. Die Übermittlung der Unterlagen erfolgt nur vorab und aus rein informatorischen Gründen, damit das gemeinnützige Siedlungsunternehmen eine rechtssichere Entscheidung für den möglichen Fall einer späteren Ausübung des Vorkaufsrechts vorbereiten kann und vorab umfassend über die tatsächlichen und rechtlichen Umstände des Einzelfalls informiert ist.
2. Hierin kann noch keine Vorlage eines Prüfergebnisses der Genehmigungsbehörde zur erforderlichen Versagung des Kaufvertrags wegen Vorliegens eines Versagungsgrundes nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 - 3 GrdstVG an die vorkaufsberechtigte Stelle gesehen werden, weil eine solche Vorlage an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen zur Ausübung des Vorkaufsrechts aufgrund gesetzlicher Vorgaben ausschließlich über die Siedlungsbehörde (LfULG) erfolgen muss und die Prüfung zum Vorliegen eines Versagungsgrundes nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 GrdstVG durch die Genehmigungsbehörde noch nicht vollumfänglich abgeschlossen ist.
3. Wird nach abschließender Prüfung durch die ULB festgestellt, dass der Kaufvertrag *vorkaufrechtsfähig* ist (Prüfung des Vorliegens eines Versagungsgrundes nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 GrdstVG und der Voraussetzungen des § 4 Reichssiedlungsgesetzes durch die Genehmigungsbehörde), muss das Prüfergebnis als abschließender Aktenvermerk über das Vorliegen der Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht angefertigt werden. Danach ist erst eine Fristverlängerung auf 3 Monate möglich.

In allen anderen Fällen gibt es für eine (Vorab-)Beteiligung des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens keine Veranlassung und die in den Unterlagen enthaltenen personenbezogenen Daten dürfen insoweit auch nicht an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen weiter gegeben werden, weil sie in diesen anderen Fällen zur ordnungsgemäßen Ausübung ihrer gemeinnützigen Tätigkeit nach dem Reichssiedlungsgesetz nicht notwendig sind.

Es gibt keine rechtliche oder sonstige Veranlassung, dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen Unterlagen zu Verkaufsvorgängen zuzuleiten, bei denen schon nach überschlägiger Vorprüfung der Genehmigungsbehörde ein Vorkaufsrecht gemäß § 4 Reichssiedlungsgesetz nicht in Betracht kommen kann. Dazu gehören auch und insbesondere Fallkonstellationen, in denen die Verkaufsfläche unter 2 ha liegt, so dass eine wesentliche Voraussetzung für die

Ausübung eines Vorkaufsrechts nachweislich und unschwer erkennbar nicht erfüllt ist. Dieses gilt auch in Bezug auf den öffentlichen Hinweis für Flächen unter 2 ha, da dieser für das gemeinnützige Siedlungsunternehmen und deren etwaige Vorkaufsrechtsausübung nach Reichssiedlungsgesetz keinerlei Bedeutung haben kann.

Ebenso kann eine Vorlage entfallen, sollte die Vorprüfung der ULB ergeben, dass bei Verkaufsf lächen ab 2 ha die wirtschaftliche Einheit nicht besteht oder die jeweils einheitlich bewirtschafteten Grundstücke überwiegend Wald darstellen. Letzteres gilt nicht für Rechtsgeschäfte über ein Grundstück i.S.v. § 3 Absatz 2 Satz 3 SächsAgrarAÜG auf dem sich eine Hofstelle befindet oder dem Weinbau, dem Erwerbsgartenbau oder der Teichwirtschaft dient.

Für den Fall, dass durch die zuständige ULB erkannt wird, dass auf den kaufvertragsgegenständlichen Grundstücken weitgehende Bewirtschaftungsbeschränkungen oder Bewirtschaftungsverbote bestehen (insbesondere bei gesetzlich besonders geschützten Biotopen nach § 30 Absatz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Absatz 1 Sächsisches Naturschutzgesetz, sollte die vorkaufsberechtigte Stelle im Rahmen der „Vorabbeteiligung“ auf Bearbeiterebene bereits auf diese Umstände hingewiesen werden, da diese das Kaufinteresse des erwerbsinteressierten Landwirts, für den der Vorkauf letztlich ausgeübt wird, maßgeblich beeinflussen können und ggf. zu einer Nichtausübung des Vorkaufsrechts wegen dieser Bewirtschaftungsbeschränkungen oder Bewirtschaftungsverbote führen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 Reichssiedlungsgesetz hat in jedem Fall eine Vorlage des Kaufvertrags über die Siedlungsbehörde an die vorkaufsberechtigte Stelle stattzufinden (auch wenn vorab von Seiten der SLS wegen der besonderen Umstände des Einzelfalls kein Erwerbsinteresse signalisiert wird). Soweit das Vorkaufsrecht in der Folge nicht ausgeübt wird, hat gemäß § 9 Absatz 5 GrdstVG eine Genehmigung des Kaufvertrags zu erfolgen, soweit keine weiteren Versagungsgründe nach § 9 Absatz 1 Nr. 2 oder 3 GrdstVG vorliegen, auf die eine Versagung daneben gestützt werden kann.

Die Vorlage an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen zur Ausübung des Vorkaufsrechts darf bei Erteilung einer Genehmigung unter Weiterveräußerungsaufgabe an den Antragsteller nach § 10 Absatz 1 Nr. 2 GrdstVG nicht erfolgen.

Für den Fall, dass eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Grundstücksfläche nachweislich zeitnah beabsichtigt ist (z.B. Vorhaben zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Bau-gesetzbuch, dessen Gegenstand die geänderte Festsetzung der Nutzung der vertragsgegenständlichen Grundstücke ist, wurde bereits begonnen oder steht nach Auskunft der zuständigen Baubehörde kurz bevor), ist eine Prüfung vorzunehmen, ob eine Genehmigung des Grund-

stückkaufvertrags durch eine Genehmigung mit einer Weiterveräußerungsaufgabe erfolgen kann.

Daneben ist abzuführen, ob im Einzelfall eine Genehmigungsfreiheit, insbesondere nach § 4 Nr. 4 GrdstVG oder ein Genehmigungszwang, insbesondere nach § 8 Nr. 1 GrdstVG oder aus anderen Gründen gegeben ist bzw. wegen anderer Gesichtspunkte eine Genehmigung insbesondere § 9 Absatz 6 GrdstVG erteilt werden muss.

Bei fehlender Genehmigungsfreiheit oder eines Genehmigungszwangs bzw. einer nicht erfolgenden Genehmigung aus anderen Gründen ist für den Fall des Nichteintritts des Erlasses des wirksamen Bebauungsplans oder der sonstigen Umstände, die die Auflage rechtfertigen, eine geeignete Weiterveräußerungsaufgabe bei Nichteintritt der besonderen Gegebenheiten (Wirksamkeit Bebauungsplan, Beginn Abbau Bodenschätze, etc.) mit Fristsetzung zu formulieren.

Ist diese Auflagenerteilung möglich und kann der Versagungsgrund nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 GrdstVG dadurch ausgeräumt werden, wäre in diesem Fall (auch bei Verkauf einer landwirtschaftlichen Fläche über 2 ha in einem Kaufvertrag) keine Vorlage an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen als vorkaufsberechtigte Stelle zur Ausübung eines Vorkaufsrechts mehr durchzuführen.

Insoweit beseitigt die Weiterveräußerungsaufgabe nach § 10 Absatz 1 Nr. 2 GrdstVG (ggf. ergänzt durch Auflage zur Verpachtung für den Zeitraum bis zur wirksamen Aufstellung des Bebauungsplans oder Eintritt anderer besonderer Umstände nach § 10 Absatz 1 Nr. 1 GrdstVG) im rechtlichen Sinne den „hypothetischen Versagungsgrund“ nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 GrdstVG und macht eine Ausübung des Vorkaufsrechts, die das dauerhafte Vorliegen eines Versagungsgrundes nach § 9 Absatz 1 Ziffer 1, 2 oder 3 GrdstVG voraussetzt, damit rechtlich unzulässig.

Soweit sich die SLS GmbH darüber hinaus nach § 2 Absatz 4 c Gesellschaftervertrag (Satzung) vom 10.07.1991, zuletzt geändert durch Beschluss vom 23.11.2015 bzw. i. S. d. Gegenstandes des Unternehmens lt. Handelsregisterauszug (HRB 600, Stand der letzten Eintragung vom 19.01.2016 – amtlicher aktueller Ausdruck vom 11.04.2018) privatrechtlich mit Maßnahmen beim Landkauf und Verwertung für agrarstrukturelle und öffentliche Ziele einschließlich der damit zusammenhängenden Bodenbevorratung betätigt, so obliegt es dem Siedlungsunternehmen im Genehmigungsverfahren nach GrdstVG durch behördlich nachprüfbar Angaben darzutun, welche agrarstrukturellen Maßnahmen bzw. welche öffentlichen Zwecke unterstützt werden sollen, einschließlich der damit zusammenhängenden Bodenbevorratung. Bei entsprechender Nachweisführung gehört dabei das sogenannte „Flächensicherungsprogramm“ (vgl. Link: <https://sls-sachsen.de/fileadmin/dokumente/Flaechensicherungsprogramm.pdf>) der SLS

für Landwirtschaftsbetriebe zu den flexiblen agrarstrukturellen Maßnahmen, soweit hierbei u. a. Landwirtschaftsflächen durch die SLS erworben, deren langfristige Bewirtschaftung durch Landwirtschaftsbetriebe umfasst und eine Rückkaufoption vereinbart werden.

### **Zu § 18 GrdstVG - Örtliche Zuständigkeit der Genehmigungsbehörde**

Bei der Prüfung der örtlichen Zuständigkeit sollte nach folgender Stufung vorgegangen werden:

1. Flächen eines Veräußerungsvertrages liegen in mehreren Bundesländern:

Liegen mehrere Grundstücke aus einem Vertrag in verschiedenen Bundesländern, sind die nach Landesrecht zuständigen Genehmigungsbehörden einzeln und eigenständig für den Genehmigungsbescheid für jenen Teil der Grundstücke zuständig, der in ihrem Bundesland liegt; da sich aus der Länderzuständigkeit zum GrdstVG bzw. aus den Gesetzen der Länder bezüglich der Genehmigungsfreigrenzen nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG und der Mindestgröße zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach § 4 Abs. 4 RSG unterschiedliche Entscheidungen ergeben können. Es ist daher nicht möglich, Flächen aus einem anderen Bundesland zu bescheiden.

2. Für die Flächen, die dann noch im eigenen Bundesland liegen:

Es muss geprüft werden, ob eine Teilbarkeit des Vertrages bzw. eine getrennte Beantragung auf Genehmigung bei den jeweiligen, territorial zuständigen Genehmigungsbehörden vorliegt. Indiz für eine Teilbarkeit des Vertrages ist das Ausweisen von einzelnen, territorial zuordenbaren Flächen und Preisen. Indiz für eine getrennte Beantragung ist das Vorliegen von Genehmigungsanträgen bei mehreren, jeweils örtlich zuständigen Genehmigungsbehörden bzw. die Nennung von konkreten, territorial ausgewählten Grund- oder Flurstücksnummern im Antrag, für die genehmigt werden soll.

3. Wenn Teilbarkeit des Vertrages oder getrennte Beantragung vorliegt:

Jede Genehmigungsbehörde bescheidet die Flächen im eigenen Zuständigkeitsbereich (Landkreis oder Kreisfreie Stadt).

4. Wenn keine Teilbarkeit des Vertrages oder getrennte Beantragung vorliegt:

Die Genehmigungsbehörde mit dem flächenmäßig größten Anteil oder der Lage einer ggf. veräußerten Hofstelle im eigenen Landkreis bescheidet eigenständig für alle Vertragsflächen nach § 18 Absatz 1 GrdstVG unter Amtshilfe jener Genehmigungsbehörden, wo die kleineren Flächen liegen und beteiligt diejenigen Genehmigungsbehörden nachrichtlich über die Vorgehensweise und das Ergebnis.

Sollte fälschlicherweise eine Abgabeverfügung der rechtlich zuständigen Behörde nach § 18 Absatz 2 Satz 3 für die in ihr bezeichnete Genehmigungsbehörde erteilt worden sein, so ist diese bindend und für die Beteiligten unanfechtbar.

### **Zu § 4 Absatz 1 Nr. 3 Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) – Pachtzins nicht in einem angemessenen Verhältnis zum nachhaltig erzielbaren Ertrag**

Die der Anzeigepflicht nach § 2 LPachtVG unterfallenden Landpachtverträge, insbesondere der BVVG und der BlmA, sind u.a. regelmäßig auf Vertragsklauseln zu prüfen und auch dahingehend zu überprüfen, ob diese im Einzelfall einen Pachtzins abbilden, der ein angemessenes Verhältnis zum erzielbaren Ertrag darstellt, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist. Soweit derartige Pachtanpassungsklauseln in Formularpachtverträgen nach herrschender Rechtsprechung unwirksam sind (bspw. OLG Brandenburg 5 U 104/17, Beschluss vom 14.04.2018) sollen diese regelmäßig beanstandet werden.

Bei Staffelpachten in Pachtvertragsneuabschlüssen ist darauf zu achten, dass bei einsetzender Staffelpacht in Folgejahren des Vertragsabschlusses die jeweils zeitnahe Vertragsanzeige gewährleistet und/oder die Eingabe einer Vertragsänderung im Landpachtverkehrsprogramm sichergestellt wird. Bei Pachtvertragsänderung durch Aktivierung einer neuen Pachtstaffel ist erneut zu prüfen, ob der Pachtzins noch in einem angemessenen Verhältnis zum erzielbaren Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

### **Zu § 3 Absatz 1 Sächsisches Agraraufgabenübertragungsgesetz (SächsAgrarAÜG)**

Für die Anwendung des § 3 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 SächsAgrarAÜG auf Rechtsgeschäfte einer Kommune oder eines Landkreises, an dem ein „Tochterunternehmen“ unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, ist jeweils eine 100% - ige Beteiligung erforderlich.

Dies trifft auch auf beteiligte Unternehmen zu, an denen die Kommunen oder Landkreise unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt sind, und diese wiederum unmittelbar oder mittelbar an weiteren Unternehmen zu mehr als 50 % beteiligt sind (Holdings, „Enkelunternehmen“).

Die Vertreter der Kommunen oder der Landkreis haben im Einzelfall der ULB darzulegen, ob derartig relevante Beteiligungen bestehen und ob der Beteiligungsgrad bei 100 % liegt. Die zur Prüfung erforderlichen Unterlagen (aktuelle Auszüge aus Handels-, Genossenschafts- oder Vereinsregistern, Aktienregistern, Gesellschafterlisten, etc.) sind den ULB vorzulegen. Maßgeblich sind die zum Genehmigungszeitpunkt gehaltenen Anteile.

## Sonstiges

### Zur Postzustellung

Zur Postzustellung kann im Einzelfall das als Anlage beigefügte Muster eines Zustellungsprotokolls verwendet werden (vgl. **Anlage 4**).

### Zu neuartige Formen von Bodenerwerb

Soweit den Genehmigungsbehörden Verträge mit Bodenerwerbsvarianten wie z.B.:

- „Schwarmfinanzierung“ (Crowd-Investing) für sogenannte „Sale-and-Lease-Back“-Modelle oder
- „Bio-Bodenfonds“ unter Führung und Beteiligung von Banken und gemeinnützigen Stiftungen oder
- „Solidarische Landwirtschaft“ oder
- andere neuartige Formen von Bodenerwerb, wo es zweifelhaft ist, ob Landwirte erwerben oder diesen gleichzustellende Erwerber involviert sind

vorgelegt werden, wird gebeten, die Einzelfalllagen sorgfältig zu prüfen und möglichst den Oberbehörden den Sachstand und den Entwurf der Prüfergebnisse vor abschließender behördlicher Entscheidung zur Kenntnis zu geben.

Bei „Sale-and-Lease-Back-Modellen“ verkaufen Landwirte einen von ihnen vorher definierten Flächenanteil aus ihrem Eigentumsbestand an Interessenten („*sale*“), welche gemeinsam den Kaufpreis für diese zum Verkauf stehenden Flächen aufbringen und diese dann an die Landwirte zurückverpachten („*lease back*“).

Bei „Bio-Bodenfonds“ erwerben spezielle Banken (Nichtlandwirte) mit Anlegergeldern oder gebildeten Fonds in aller Regel Flächen am freien Bodenmarkt oder von existenzgefährdeten Betrieben, die für Biobetriebe pachtseitig bereitgestellt werden und daraus für die Anleger (auch Anteilseigner der Banken, Fonds) Renditen erwirtschaftet werden.

„Solidarische Landwirtschaft“ ist ein Modell zur Gestaltung der landwirtschaftlichen Erzeugung und Verteilung der erzeugten Produkte in einer Versorgergemeinschaft aus landwirtschaftlichem Betrieb und Verbrauchergemeinschaft. Auch hier werden Landwirtschaftsflächen für die „Solidarische Landwirtschaft“ aufgekauft und bereitgestellt. Da hier die Funktionsbereiche i.d.R. so angelegt sind, dass der „Träger der landwirtschaftlicher Grundstücke“ als Besitzgesellschaft

zu sehen ist, kann sich rechtlich die Frage ergeben, ob der „Träger der landwirtschaftlichen Grundstücke“ als Landwirt im Sinne des GrdstVG oder zumindest unter den Voraussetzungen der Rechtsprechung des BGH vom 26.11.2010 – BLw 14/09 anerkannt werden kann.

**Anlagen:**

- 1.1: Anhörungsschreiben zur Landwirt-Eigenschaft für Erwerber und Erwerbsinteressenten
- 1.2: Mindestgrößenbeschluss der landwirtschaftlichen Alterskasse zum 01.01.2014
- 2: Verschwiegenheitserklärung
- 3: Methodik zur Prüfung eines Preismissbrauchs und zur Marktwertermittlung
- 4: Muster eines Zustellungsprotokolls

28.11.2018