

Genehmigungsbehörden

Genehmigungsbehörden sind die Unteren Landwirtschaftsbehörden der Landkreise; sie haben ihren Dienstsitz bei den Landratsämtern (LRA) und kreisfreien Städten.

Bautzen:	LRA in Kamenz 03591 5251-61300
Erzgebirgskreis:	LRA in Marienberg 03735 601-6208
Görlitz:	LRA in Löbau 03585 4429-55
Leipzig:	LRA in Borna 03433 241-1478
Meißen:	LRA in Großenhain 03522 303-2487
Mittelsachsen:	LRA in Freiberg 03731 799-4156
Nordsachsen:	LRA in Torgau 03421 758-1080
Sächsische Schweiz- Osterzgebirge:	LRA in Pirna 03501 515-3238
Vogtlandkreis:	LRA in Plauen 03741 300-1990
Zwickau:	LRA in Werdau 0375 4402-26333
Stadt Chemnitz:	Grünflächenamt 0371 488-6715
Stadt Dresden:	Umweltamt 0351 488-9443
Stadt Leipzig:	Liegenschaftsamt 0341 123-5693

Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) fungiert im Freistaat Sachsen als **Siedlungsbehörde**.

Die **Sächsische Landsiedlung GmbH (SLS)** mit Sitz in Meißen übt als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht im Auftrag des Freistaates Sachsen gemäß Reichssiedlungsgesetz aus.

Flächenverluste für die Landwirtschaft

In Sachsen gehen der Landwirtschaft täglich Flächen verloren, weil sie für andere Nutzungsarten gebraucht werden (Straßen- und Verkehrswegebau, Gewerbe- und Wohngebiete u. a.). Die Landesregierung verfolgt das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme im Freistaat Sachsen auf unter 2,0 ha/Tag (Bund: 30 ha/Tag) bis zum Jahr 2030 zu reduzieren. Das zentrale Flächenmanagement des Freistaates Sachsen (ZFM) wird daher weiter ausgebaut.

Herausgeber:

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Pillnitzer Platz 3, 01326 Dresden
Telefon: + 49 351 2612-0
Telefax: + 49 351 2612-1099
E-Mail: ifulg@smul.sachsen.de
www.smul.sachsen.de/ifulg

Redaktion:

Birgit Hiller
Abteilung Förderung, Agrarrecht
Referat Koordinierung ILE, Agrarstruktur
Telefon: + 49 351 8928-3121
Telefax: + 49 351 8928-3099
E-Mail: birgit.hiller@smul.sachsen.de

Foto:

Birgit Hiller

Redaktionsschluss:

13.12.2017, 4. aktualisierte Auflage

Hinweis:

Die Broschüre steht nicht als Printmedium zur Verfügung, kann aber als PDF-Datei unter <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/11405> heruntergeladen werden.

Verteilerhinweis:

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Kauf und Verkauf von Landwirtschaftsflächen

nach Grundstückverkehrsgesetz



Informationen zum Grundstücksverkehrsgesetz

Das Grundstücksverkehrsgesetz (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) vom 28.07.1961 (BGBl. I S. 1091), zuletzt geändert am 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586) dient der Kontrolle des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs.

Warum Grundstücksverkehrskontrolle?

- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Nahrungsmitteln soll sichergestellt werden.
- Das Produktionsmittel Boden lässt sich nicht vermehren.
- Deshalb ist eine funktionierende Agrarstruktur zu erhalten bzw. weiter zu verbessern.
- Die Landwirtschaftsbetriebe sollen vor dem Ausverkauf ihres Bodens geschützt werden und die Betriebe nachhaltige Entwicklungschancen auf Eigentumsflächen haben.
- Spekulationen durch außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger sollen verhindert werden.
- Preisdiktate sollen unterbunden werden.

Grundstücksverkehrskontrolle in Europa

Auch andere EU-Länder kennen eine gesetzlich geregelte Grundstücksverkehrskontrolle. Dazu gehören Österreich, Dänemark, Schweden, Finnland und Frankreich; außerdem die durch die Osterweiterung beigetretenen Länder wie z. B. Polen, Slowakei und Ungarn.

Statistik – Sachsen

- Rund 16.000 Vorgänge werden jährlich zur Entscheidung vorgelegt.
- Rund 98 % davon können genehmigt werden.
- Durchschnittlich zehn Vorgänge pro Jahr wurden mit der Ausübung des Vorkaufsrechts abgeschlossen.
- Jährlich werden etwa zehn Verfahren von den zuständigen Gerichten entschieden.

Antrag zur Genehmigung

Die Vertragspartner (Verkäufer und Käufer) einigen sich mit einem notariellen Kaufvertrag über die Vertragsbedingungen. Der Notar stellt den Genehmigungsantrag

bei der Unteren Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt bzw. bei der kreisfreien Stadt (siehe Genehmigungsbehörden).

Genehmigungsbedürfnis

Der Genehmigung nach Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen alle rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. In Sachsen sind grundsätzlich Grundstückskaufverträge mit Grundstücken ab einer Größe von 0,5 ha genehmigungsbedürftig.

Bearbeitungsfristen

- einfache Entscheidung: ein Monat
- erweiterte Prüfung: Fristverlängerung auf zwei Monate
- zur Prüfung Vorkaufsrecht: Fristverlängerung auf drei Monate möglich

Entscheidungsmöglichkeiten der Behörden

- Genehmigung bzw. Zeugnis
- Genehmigung unter Auflagen/Bedingungen
- Versagung der Genehmigung
- Prüfung Vorkauf (in Sachsen ab 2 ha)

Versagungsgründe der Genehmigung

- Die Genehmigung wird in der Regel nicht erteilt, wenn der Versagungsgrund „ungesunde Bodenverteilung“ vorliegt. Dieser ist gegeben, wenn ein Nichtlandwirt eine landwirtschaftliche Fläche erwirbt und ein Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötigt, erwerben will und zum Erwerb nachweislich in der Lage ist.
- Liegt der Veräußerungspreis 50 % über dem Marktwert des aktuellen Jahres von landwirtschaftlichen Flächen in der Region und wird ein Landwirt dadurch am Kauf gehindert, kann der Vertrag wegen Preismissbrauch versagt werden.
- Werden landwirtschaftliche Flächen durch den Kaufvertrag unwirtschaftlich geteilt bzw. verkleinert, liegt ebenfalls ein Versagungsgrund vor.

Kaufvertrag unter Auflagen und Bedingungen

Ein Grundstückskaufvertrag kann unter Auflagen oder Bedingungen genehmigt werden, wenn dadurch der Versagungsgrund „ungesunde Bodenverteilung“ ausgeräumt werden kann. Am häufigsten werden Auflagen zur Weiterverpachtung bzw. -veräußerung an einen Landwirt angewendet.

Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht

Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht kann nur zugunsten eines Landwirts ausgeübt werden, wenn

- in einem Grundstückskaufvertrag überwiegend landwirtschaftliche Flächen > 2 ha an einen Nichtlandwirt veräußert werden und diese Flächen eine wirtschaftliche Einheit bilden,
- ein aufstockungsbedürftiger, leistungsfähiger Landwirt die Flächen erwerben möchte.

Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nach Reichssiedlungsgesetz kann in Sachsen durch die Teilnehmergemeinschaften und Verbände der Teilnehmergemeinschaften im Sinne des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) und durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen im Sinne von § 1 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes (Sächsische Landsiedlung GmbH) ausgeübt werden.

Ortsübliche Kaufpreise

Die Gutachterausschüsse sind mit ihren Geschäftsstellen bei den Landratsämtern niedergelassen. Dort wird die Kaufpreissammlung für den jeweiligen Landkreis geführt und ausgewertet. Aktuelle und regionale Daten aus der Kaufpreissammlung werden für die Ermittlung des Marktwertes verwendet. Wertgutachten für Grundstücke kann der Gutachterausschuss auf Antrag erstellen.

Situation des Grundstücksmarkts in Deutschland

In den ostdeutschen Bundesländern ist der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt durch eine relativ hohe Bodenmobilität im Vergleich zum früheren Bundesgebiet gekennzeichnet. Ein Grund dafür ist der relativ hohe Pachtflächenanteil (ca. 70 %) an der Gesamtbetriebsfläche der Landwirtschaftsbetriebe. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Eigentumsflächen.