



Kauf und Verkauf von Landwirtschaftsflächen

nach Grundstückverkehrsgesetz



Das 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 nachhaltige Entwicklungschancen auf Eigentumsflächen haben.
- Spekulationen durch außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger sollen verhindert werden.
- Preisdiktate sollen unterbunden werden.

Grundstücksverkehrskontrolle in Europa

Auch andere Länder der Europäischen Union 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 Prozent davon können genehmigt werden.
- Durchschnittlich zehn Vorgänge pro Jahr werden 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 Hektar 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
- Ausübung Vorkaufsrecht (in Sachsen ab 2 Hektar)

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 Prozent 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 Hektar an einen Nichtlandwirt veräußert werden und diese Flächen eine wirtschaftliche Einheit bilden und
- 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 ausgeübt werden. 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.

Ortsübliche Kaufpreise

Selbstständige und unabhängige Gutachterausschüsse i.S. des § 192 BauGB 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.

Genehmigungsbehörden

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

Bautzen:	LRA in Kamenz 03591 5251-61100
Erzgebirgskreis:	LRA in Marienberg 03735 601-6208
Görlitz:	LRA in Löbau 03581 663-3511
Leipzig:	LRA in Borna 03433 241-1488
Meißen:	LRA in Großenhain 03521 725-2487
Mittelsachsen:	LRA in Freiberg 03731 799-4156
Nordsachsen:	LRA in Torgau 03421 758-1080
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:	LRA in Pirna 03501 515-3603
Vogtlandkreis:	LRA in Plauen 03741 300-1995
Zwickau:	LRA in Werdau 0375 4402-26336
Stadt Chemnitz:	Grünflächenamt 0371 488-6715
Stadt Dresden:	Umweltamt 0351 488-9443
Stadt Leipzig:	Liegenschaftsamt 0341 123-5693

Situation des Grundstücksmarktes 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 Prozent) an der Gesamtbetriebsfläche der Landwirtschaftsbetriebe. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Eigentumsflächen.

Herausgeber:

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

Pillnitzer Platz 3, 01326 Dresden

Telefon: + 49 351 2612-0

Telefax: + 49 351 2612-1099

E-Mail: poststelle.lfulg@smekul.sachsen.de

Twitter: www.twitter.com/lfulg

www.lfulg.sachsen.de

Das LfULG ist eine nachgeordnete Behörde des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMEKUL). Diese Veröffentlichung wird finanziert mit Steuermitteln auf Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts.

Redaktion:

Birgit Hiller

Abteilung Grundsatzangelegenheiten Umwelt, Landwirtschaft,
Ländliche Entwicklung

Referat 25, Ländliche Neuordnung, Agrarstruktur

Telefon: + 49 351 2612-2512

Telefax: + 49 351 45126-10243

E-Mail: birgit.hiller@smekul.sachsen.de

Foto:

Birgit Hiller

Redaktionsschluss:

12.01.2023, 5. aktualisierte Auflage

Hinweis:

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

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de