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 601-6207
Görlitz:	LRA in Löbau 03585 4429-55
Leipzig:	LRA in Borna 03433 777-1478
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 300-1995
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

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

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie koordiniert als **Siedlungsbehörde** die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in Sachsen.

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 Flächenneuinanspruchnahme im Freistaat Sachsen auf unter 2,0 ha/Tag (Bund: 30 ha/Tag) bis zum Jahr 2020 zu reduzieren. Das freistaatliche Flächenmanagement 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: lfulg@smul.sachsen.de
www.smul.sachsen.de/lfulg
Redaktion:
Frank Schubert
Abteilung Vollzug Agrarrecht, Förderung
Referat Koordinierung ILE, Agrarstruktur
Telefon: + 49 351 8928-3114
Telefax: + 49 351 8928-3099
E-Mail: frank.schubert2@smul.sachsen.de
Foto:
Matthias Löwig
Redaktionsschluss:
10.02.2016, 3. 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.

LANDESAMT FÜR UMWELT,
LANDWIRTSCHAFT
UND GEOLOGIE

Freistaat
SACHSEN

Kauf und Verkauf von Landwirtschaftsflächen

nach Grundstückverkehrsgesetz



Informationen zum Grundstückverkehrsgesetz (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe)

Das Grundstückverkehrsgesetz vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091, zuletzt geändert am 17. Dezember 2008 BGBl. I, S. 2586) dient der Kontrolle des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs.

Ziele sind:

- der Erhalt und die Verbesserung der Agrarstruktur, indem die Landwirtschaft vor dem Ausverkauf ihres Bodens geschützt wird und die Betriebe nachhaltige Entwicklungschancen auf Eigentumsflächen haben,
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Nahrungsmitteln.

Warum Grundstücksverkehrskontrolle?

- Die Belange der Agrarstruktur sollen gesichert werden.
- Das Produktionsmittel Boden lässt sich nicht vermehren.
- Spekulationen durch außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger sollen verhindert werden.
- Preisdiktate sollen unterbunden werden.
- Landwirtschaftsbetriebe sollen vor dem Ausverkauf der Landwirtschaftsflächen geschützt 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 zwölf Vorgänge pro Jahr wurden mit der Ausübung des Vorkaufsrechts abgeschlossen.
- Jährlich müssen etwa zehn Verfahren von den zuständigen Gerichten entschieden werden (Erfassungszeitraum 2008 bis 2010).

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 Grundstückverkehrsgesetz unterliegen alle rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.
In Sachsen sind grundsätzlich alle 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 der „ungesunden Bodenverteilung" vorliegt. Dieser ist gegeben, wenn ein Nichtlandwirt eine landwirtschaftliche Fläche erwirbt und ein Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und erwerben will und dazu in der Lage ist.
- Liegt der Veräußerungspreis 50 % über dem ortsüblichen Verkehrswert von landwirtschaftlichen Flächen und wird ein Landwirt dadurch am Kauf gehindert, ist der Vertrag wegen Preismissbrauch zu versagen.
- Werden landwirtschaftliche Flächen durch den Kaufvertrag unwirtschaftlich geteilt bzw. verkleinert, liegt ebenfalls ein Versagungsgrund vor.

Kaufvertrag unter Auflagen und Bedingungen

Ein Grundstückskaufvertrag kann auch unter Auflagen und Bedingungen genehmigt werden, wenn dadurch der Versagungsgrund der „ungesunden Bodenverteilung" ausgeräumt wird und ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann. Die Auflagen zur Weiterverpachtung und zur -veräußerung an einen Landwirt sind die am häufigsten angewandten Auflagen.

Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht

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

- in einem Grundstückskaufvertrag überwiegend landwirtschaftliche Flächen 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 wird in Sachsen durch die Sächsische Landsiedlung GmbH ausgeübt.

Ortsübliche Kaufpreise

Die Gutachterausschüsse sind mit ihren Geschäftsstellen bei den Landratsämtern niedergelassen.
Es wird die Kaufpreissammlung für den jeweiligen Landkreis geführt und ausgewertet. Neben der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird ein Grundstücksmarktbericht verfasst.
Gutachten zu Verkehrswerten von Grundstücken kann der Gutachterausschuss auf Antrag erstellen.

Situation des Grundstücksmarkts in Deutschland

In den neuen 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. 75 %) an der Gesamtbetriebsfläche der Landwirtschaftsbetriebe. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Eigentumsflächen.