

## Genehmigungsbehörden

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

Landkreis Nordsachsen:	LRA in Torgau 03421 758-1080
Landkreis Leipzig:	LRA in Borna 03433 777-1478
Stadt Leipzig:	Liegenschaftsamt 0341 123-5693
Landkreis Mittelsachsen:	LRA in Freiberg 03731 799-4156
Landkreis Zwickau:	LRA in Werdau 0375 4402-26333
Stadt Chemnitz:	Grünflächenamt 0371 488-6715
Vogtlandkreis:	LRA in Plauen 03741 392-1990
Erzgebirgskreis:	LRA in Marienberg 03735 601-6207
Landkreis Meißen:	LRA in Großenhain 03522 303-2487
Stadt Dresden:	Umweltamt 0351 488-9443
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:	LRA in Pirna 03501 515-3238
Landkreis Bautzen:	LRA in Kamenz 03591 5251-61344
Landkreis Görlitz:	LRA in Löbau 03585 4429-55

## Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht

Die Sächsische Landsiedlung GmbH (SLS) übt das Vorkaufsrecht im Auftrag des Freistaates Sachsen unter bestimmten Voraussetzungen aus.

Die SLS ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen in Sachsen und hat ihren Sitz in 01662 Meißen, Schützestr. 1.

## Flächenverluste für die Landwirtschaft

In Sachsen gehen der Landwirtschaft täglich rund 6 ha (in Deutschland täglich ca. 100 ha) verloren, weil die Flächen für andere Nutzungsarten gebraucht werden (Verkehrswege, Gewerbe- und Wohngebiete u. a.). Landwirtschaftliche Flächen stehen den Landwirten oft nur als Pachtflächen zur Verfügung, weil sie im Grundstücksverkehr als Eigentum an Nichtlandwirte veräußert werden.

### 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](mailto:lfulg@smul.sachsen.de)  
[www.smul.sachsen.de/lfulg](http://www.smul.sachsen.de/lfulg)

### Redaktion:

Frank Schubert  
Abteilung Förderung, Agrarrecht  
Referat Koordinierung ILE, Agrarstruktur  
Telefon: + 49 351 8928-3114  
Telefax: + 49 351 8928-3099  
E-Mail: [frank.schubert2@smul.sachsen.de](mailto:frank.schubert2@smul.sachsen.de)

### Foto:

Matthias Löwig

### Redaktionsschluss:

16.09.2015, 2. aktualisierte Auflage

### Hinweis:

Die Broschüre steht nicht als Printmedium zur Verfügung, kann aber als PDF 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 (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe)

Das Grundstücksverkehrsgesetz 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 sowie die Schweiz als Nicht-EU-Land; außerdem die durch die Osterweiterung beigetretenen Länder wie z. B. Polen, Tschechien 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 Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen alle rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

In Sachsen sind 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.
- 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 Verpachtung 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 hohe Pachtflächenanteil (ca. 75 %) bei den Landwirtschaftsbetrieben. Daraus resultiert der gesteigerte Bedarf, Eigentumsflächen zu erwerben. Bei den Grundstückseigentümern ist oft eine große Verkaufsbereitschaft zu verzeichnen, weil überwiegend kein Bezug mehr zur Landwirtschaft besteht.