



Hochschule für
Wirtschaft und Recht Berlin
Berlin School of Economics and Law

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarkts (Agrarstrukturgesetz – BbgASG) in der Fassung der Verbändeanhörung April 2023 – eine rechtswissenschaftliche Würdigung

Prof. Dr. Antje G. I. Tölle

2023

Impressum

Herausgeberin und Autorin

Prof. Dr. jur. Antje G. I. Tölle
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin
Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

Kontakt

antje.toelle@hwr-berlin.de

+49 30 308772623

<https://www.hwr-berlin.de/hwr-berlin/ueber-uns/personen/2313-antje-toelle/>

Titel

Entwurf eines Gesetzes zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarkts (Agrarstrukturgesetz – BbgASG) in der Fassung der Verbändeanhörung April 2023 – eine rechtswissenschaftliche Würdigung

Jahr: 2023

DOI: <https://doi.org/10.4393/opushwr-4232>

URN: urn:nbn:de:kobv:b721-opus4-42326

Zitationsvorschlag: Tölle (2023), Entwurf eines Gesetzes zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarkts (Agrarstrukturgesetz – BbgASG) in der Fassung der Verbändeanhörung April 2023 – eine rechtswissenschaftliche Würdigung

Vorwort

Es handelt sich um eine rechtswissenschaftliche Stellungnahme und nicht um eine rechtspolitische. Die Verfasserin wurde im Konsultationsverfahren des Brandenburger Ministeriums für Landwirtschaft Umwelt- und Klimaschutz parallel zur Verbändeanhörung und der Ressortabstimmung zu einer Stellungnahme eingeladen. Im Rahmen der Drittmittelförderung ist die Stellungnahme Teil des vom Förderungsfond der Landwirtschaftlichen Rentenbank finanzierten Projektes „Rechtswissenschaftliche Diskursbeiträge in Gesetzgebungsprozessen für Agrarstrukturgesetze der Bundesländer (DisAgrR)“.

Die Stellungnahme legt den Schwerpunkt auf Fragen zum Gesetzestext, dessen Inhalt und rechtsförmliche Anmerkungen. Erst die Kenntnis der genauen Mechanik und des Agrarstrukturgesetzes erlaubt verfassungs- und europarechtliche Prüfungen, so dass diese erst zu einem späteren Zeitpunkt ausführlich erfolgen kann.

Mit Blick auf die agrarökonomische und auch rechtswissenschaftliche Diskussion über die Vorschläge zur Preiskontrolle bei Landpachtverträgen und Kaufverträgen ist auf die jüngst erschienenen Publikationen zu verweisen:

Appel, Franziska/Balman, Alfons/ Filler, Günter/ Jänicke, Clemens/Odening, Martin/Schmidt, Lorenz

FORLand Policy Brief 05 (2023) Stellungnahme zum Entwurf des Gesetzes zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur

<http://dx.doi.org/10.22004/ag.econ.334725>

Tietz, Andreas/Tölle, Antje

Vergleichswerte landwirtschaftlicher Grundstücke für die Preismissbrauchskontrolle aus agrarökonomischer und rechtswissenschaftlicher Sicht, Berichte über Landwirtschaft, Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft, Buel, Band 101, Ausgabe 2
<https://buel.bmel.de/index.php/buel/article/view/466>

Zum Gesetzestitel

Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarkts (Agrarstrukturgesetz – BbgASG)

1. Warum wurde im Zitiernamen das Wort „Brandenburgisches“ gestrichen, obwohl es in der amtlichen Abkürzung mit „Bbg“ angelegt ist?

Zum Aufbau des 4. Abschnittes

Abschnitt 4 Verfahren und Zuständigkeit

Unterabschnitt 1 Gemeinsame Verfahrensvorschriften

Unterabschnitt 2 Ergänzende Verfahrensvorschriften bei unmittelbarer Grundstücksübertragung

Unterabschnitt 3 Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Grundstücksübertragung

Unterabschnitt 4 Ergänzende Verfahrensvorschriften bei Landpacht

Unterabschnitt 5 Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Pachtflächenübertragung

Unterabschnitt 6 Behördliche Verfügungen und Zwangsgeld

Unterabschnitt 7 Beteiligung von Berufsvertretungen, Datenschutz

Unterabschnitt 8 Gerichtliches Verfahren, Finanzen

2. Warum sind die Unterabschnitte 6 – 8 nicht Teil von Unterabschnitt 1 oder folgen diesem unmittelbar nach, um deutlich zu machen, dass diese als lex generalis für alle Rechtsgeschäfte gelten?

Zum Abschnitt 5

Abschnitt 5 Siedlungsunternehmen, Aufsicht über das Siedlungsunternehmen, Landentwicklung

§ 42 Gründung einer brandenburgischen Siedlungsgesellschaft, Aufsicht, Aufgaben

3. Warum wird in der Überschrift des Abschnitt 5 vom „Siedlungsunternehmen“ gesprochen, in der Überschrift des § 42, als einzigem Paragraphen des Abschnittes, aber von der „Siedlungsgesellschaft“? Insgesamt zum Terminologiewechsel Siedlungsunternehmen/Siedlungsgesellschaft siehe im Abschnitt „rechtsförmliche Anmerkungen“.

Zu § 1 Absatz 2 und 3

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die unmittelbare rechtsgeschäftliche Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne von § 2 Absatz 1 oder Teilen davon, wenn diese allein oder gemeinsam mindestens 2 Hektar groß sind,
2. die mittelbare Grundstücksübertragung im Sinne des § 2 Absatz 12, insbesondere der Erwerb einer Beteiligung an einer Gesellschaft, die Eigentümerin mindestens eines Grundstücks im Sinne von § 2 Absatz 1 ist oder Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem oder mehrerer solcher Grundstücke hat, die alleine oder gemeinsam mindestens 10 Hektar groß sind,
3. den Landpachtvertrag im Sinne von § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über eines oder mehrere Grundstücke im Sinne von § 2 Absatz 1, wenn diese allein oder gemeinsam mindestens 1 Hektar groß sind,
4. die mittelbare Pachtflächenübertragung im Sinne des § 2 Absatz 13, insbesondere der Erwerb von Beteiligungen an flächenhaltenden Gesellschaften, die Pächterinnen eines oder mehrerer Grundstücke im Sinne von § 2 Absatz 1 sind, die alleine oder gemeinsam mindestens 50 Hektar groß sind,
5. die Errichtung, die Aufgaben und die Tätigkeit des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens im Sinne des § 42 als Siedlungsgesellschaft.

(3) Durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers kann bestimmt werden, dass die Mindestgrundstücksgrößen nach Absatz 2 Satz 1 verringert werden können, wenn dies aus konkreten agrarstrukturellen Gründen für eine Region oder das gesamte Land Brandenburg geboten ist. Konkrete agrarstrukturelle Gründe liegen vor, wenn die Erreichbarkeit von mindestens drei der agrarstrukturellen Ziele des Leitbildes dadurch gefährdet ist, dass Veräußerungen unter 2 Hektar nicht von der Genehmigungspflicht erfasst werden.

Begründung zu § 1 Absatz 2 Nummer 1

Anwendungsbereichs auf Grundstücksveräußerungen von 2 Hektar oder mehr entspricht hinsichtlich der Hektarzahl der bisherigen Rechtslage gemäß § 1 des Gesetzes zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (AGGrdstVG). Die 2-Hektargrenze bezieht sich aber anders als bisher nicht nur auf ein einzelnes von der Veräußerung erfasstes Grundstück, das mindestens 2 Hektar groß sein muss, sondern auch auf die mindestens 2 Hektar betragende Summe von veräußerten Grundstücken. Der Anwendungsbereich wurde auf landwirtschaftliche Grundstücke und solche anderer Nutzungsart, die in wirtschaftlicher Einheit (s. unter § 2 Absatz 2) mit diesen stehen, beschränkt. Im Unterschied zum GrdstVG sind reine Forstgrundstücke nicht mehr im Anwendungsbereich, da in Brandenburg für den Grundstücksverkehr mit Forstflächen keine mit dem landwirtschaftlichen Bodenmarktvergleichbare Gefährdungslage besteht. Durch Wahrnehmung der Verordnungsermächtigung kann bei entsprechendem agrarstrukturellen Bedarf eine geringere oder höhere Hektarzahl festgelegt werden.

Begründung zu § 1 Absatz 3

Durch die Verordnungsermächtigung kann bei entsprechendem agrarstrukturellen Bedarf eine geringere oder höhere Hektarzahl für die aufgezählten Fälle des Absatz 2 festgelegt werden.

4. Warum ist in § 1 Absatz 2 Nummer 1 das Wort „rechtsgeschäftliche“ eingefügt, wenn doch § 3 Absatz 1 nur die „unmittelbare Veräußerung“ definiert und diese Wortfolge auch im übrigen Gesetz verwendet wird?
5. Warum verweist der Wortlaut des § 1 Absatz 3 Satz 1 auf den Absatz 2 Satz 1 obwohl der Absatz 2 nicht in Sätze untergliedert ist?
6. Warum kann nach dem Wortlaut des § 1 Absatz 3 eine Rechtsverordnung nur die Mindestgrößen absenken, sie aber nicht, wie z.B. in der Begründung zu § 1 Absatz 2 Nummer 1 und § 1 Absatz 3 erwähnt, auch heraufsetzen?
7. Da der § 1 Absatz 3 Satz 2 nur eine „Genehmigung“ referenziert, steht in Frage, nach welchen Kriterien die Mindestgrundstücksgrößen bei der Kontrolle von Pachtverträgen und mittelbaren Grundstücksgeschäften verändert werden können?
8. Warum enthält der Wortlaut des § 1 Absatz 2 Nummer 1 die Wörter „oder Teile davon“, obwohl mit dem Verweis auf § 2 Absatz 1, der lautet, „Ein landwirtschaftliches Grundstück ist ein Buchgrundstück im Rechtssinne oder Teil eines solchen, (...)“ bereits die Teilgrundstücke erfasst sind?
9. Warum nimmt § 1 Absatz 2 Nummer 1 nur Bezug auf § 2 Absatz 1, wenn nach der Begründung doch gerade auch Grundstücke anderer Nutzungsart in wirtschaftlicher Einheit mit dem landwirtschaftlichen Grundstück erfasst werden sollen? Dafür würde es wohl eines Verweises auf § 2 Absatz 2 bedürfen, um klarzustellen, dass das ein landwirtschaftliches Grundstück ist oder die wirtschaftliche Einheit 2 Hektar groß ist.
10. Die Position des Relativsatzes mit der Grenze von 10 Hektar ist im Verhältnis zum Einschub „insbesondere der Erwerb einer Gesellschaft ...“, unklar. Soll für die mittelbaren Grundstücksgeschäfte gemäß § 1 Absatz 2 Nummer 2 immer vorhandenes Eigentum oder ein Anspruch auf Eigentumsübertragung im Umfang von 10 Hektar gegeben sein?

11. Wie wird der Fall behandelt, wenn eine Gesellschaft als Miteigentümerin von 10 Hektar eingetragen ist?

Zu § 2 Absatz 1

(1)¹Ein landwirtschaftliches Grundstück ist ein Buchgrundstück im Rechtssinne oder Teil eines solchen, das entweder bereits landwirtschaftlich bewirtschaftet wird oder das nicht wirtschaftlich genutzt wird (Ödland) und ohne größeren Aufwand in landwirtschaftliche Nutzung gebracht werden kann. ²Ein Buchgrundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen Nummer geführt wird. ³Ein Buchgrundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, wenn diese unter der gleichen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt werden.

12. Welche besondere Bedeutung hat die Konkretisierung „im Rechtssinne“ in Bezug auf das Wort „Buchgrundstück“? Wenn sie Teil der gesetzlichen Definition ist, warum wird sie nicht in Satz 2 und 3 wiederholt?

Zu § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2

(1)¹Ein landwirtschaftliches Grundstück ist ein Buchgrundstück im Rechtssinne oder Teil eines solchen, das entweder bereits landwirtschaftlich bewirtschaftet wird oder das nicht wirtschaftlich genutzt wird (Ödland) und ohne größeren Aufwand in landwirtschaftliche Nutzung gebracht werden kann. ²Ein Buchgrundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen Nummer geführt wird. ³Ein Buchgrundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, wenn diese unter der gleichen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt werden.

(2) ¹Eine wirtschaftliche Einheit zwischen mehreren Grundstücken nach Absatz 1 liegt vor, wenn eine einheitliche Bewirtschaftung der Grundstücke wirtschaftlich vorteilhaft ist.

13. Der Wortlaut „nach Absatz 1“ im § 2 Absatz 2 suggeriert, dass der Begriff der „wirtschaftlichen Einheit“ bereits im § 2 Absatz 1 angelegt ist. Daran mangelt es jedoch. Mit Blick auf die Frage 9 in dieser Stellungnahme, ist die Bedeutung der wirtschaftlichen Einheit auch für die Mindestgrößenberechnung nicht abschließend geklärt.

Zu § 2 Absatz 3

(3) ¹Landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten

Flächen erzeugt werden kann, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen.
²Hierzu zählen insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbssobstbau und der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei sowie die berufsmäßige Fischerei in Binnengewässern.

14. Ist es beabsichtigt, dass sich „um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen“ an den vorherigen Einschub „soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann“, anschließt? Dies erscheint missverständlich und daraus entstanden zu sein, dass der bisherigen Definition aus [§ 1 Absatz 2 Grundstückverkehrsgesetz](#) der Einschub, „soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann“, aus dem [§ 201 Baugesetzbuch](#) bei gefügt wurde.
15. Warum wird in § 2 Absatz 3 Satz 2 der Weinbau mit dem Wort „und“ angeschlossen, obwohl die Aufzählung noch nicht abgeschlossen ist?
16. Wann werden die Imkerei und die Fischerei in Binnengewässern berufsmäßig ausgeübt?
17. Zählen Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen, die gemäß § 2 Absatz 3 Nummer 4 Brandenburgisches Waldgesetz kein Wald sind, zu § 2 Absatz 3?

Zu § 2 Absatz 4 und seiner Begründung

(4) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes forstwirtschaftlich genutzt, wenn es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt.

Begründung

Der Anwendungsbereich dieses Gesetzes umfasst nicht mehr die durch das GrdstVG erfasste Veräußerung selbstständig zu bewirtschaftender Waldflächen sondern die Veräußerung einer Waldfläche nur noch dann, wenn die Waldfläche in einer wirtschaftlichen Einheit mit einer landwirtschaftlichen Fläche steht (s. zu Absatz 2). Im Bereich der reinen Forstwirtschaft besteht keine Gemeinwohlgefährdung dadurch, dass große Anteile des brandenburgischen Forstes im Eigentum von Nichtforstwirten steht. Dennoch bedarf es der forstwirtschaftlichen Begriffe in diesem Gesetz, da die Bewirtschaftung von Wald, der an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzt, eine agrarstrukturell sinnvolle Ergänzung zur Landwirtschaft darstellt (sog. Bauernwald).

18. Warum wird der „Bauernwald“ als Beispiel für eine wirtschaftliche Einheit in der Begründung zum § 2 Absatz 4 erläutert und nicht im Rahmen des § 2 Absatz 2, der die wirtschaftliche Einheit regelt?

Zu § 2 Absatz 5 i.V.m. Absatz 7 i.V.m. Absatz 9 Satz 1

(5) Landwirt ist, wer als weibliche, männliche oder diverse natürliche Person, Personengesellschaft oder juristische Person, im Haupt- oder im Nebenerwerb ein auf Bodenbewirtschaftung oder auf der mit der Bodennutzung verbundenen Tierhaltung nach Absatz 3 beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft eigenverantwortlich betreibt.

(7) ¹Einem Nichtlandwirt gleichgestellt sind Landwirte, die das zu erwerbende Grundstück nicht in die Eigenbewirtschaftung nehmen. ²Liegt das Grundstück außerhalb der Region des Betriebssitzes oder von bereits zusammenhängend vom Erwerber bewirtschafteten Flächen und soll ausschließlich durch Lohnunternehmer bewirtschaftet werden, wird vermutet, dass eine Bewirtschaftung nicht im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Erwerbers erfolgen wird.

(9) ¹Als Region des Landwirtschaftsbetriebes gilt dasjenige Gebiet, welches in der dreifachen durchschnittlichen Entfernung landwirtschaftlicher Grundstücke zum Betriebssitz der Landwirte liegt.

19. Warum schließt sich der Inhalt des Absatzes 7, der wohl den Begriff

„eigenverantwortlich“ aus Absatz 5 näher erläutert, nicht unmittelbar an?

20. Warum wird der Begriff der Region aus Absatz 7 erst in Absatz 9 und nicht im unmittelbaren Anschluss erläutert?

21. Sind die Tatbestandsmerkmale des Absatz 7 Satz 2 dahin zu verstehen, dass die Vermutung greift, wenn

1. das erworbene Grundstück außerhalb der Region des Betriebssitzes oder bereits zusammenhängend bewirtschafteter Flächen liegt und
2. ausschließlich durch Lohnunternehmer bewirtschaftet werden soll?

22. Nach dieser Auslegung, würde also der ausschließliche Einsatz von Lohnunternehmen innerhalb der Region des Betriebssitzes oder bereits zusammenhängend bewirtschafteter Flächen trotzdem eine eigenverantwortliche Bewirtschaftung bedeuten.

23. Im Kontext des § 2 Absatz 5 und 7 BgB ASG werden drei Begriffsvariationen verwendet: „eigenverantwortlich“ (Absatz 5), „Eigenbewirtschaftung“ (Absatz 7

- Satz 1) und „Bewirtschaftung [...] im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Erwerbers“. In welchem Verhältnis stehen sie?
24. Absatz 7 Satz 2 spricht von „zusammenhängend [...] bewirtschafteten Flächen.“ Wann ist das der Fall, denn § 2 Absatz 2 definiert nur die „wirtschaftliche Einheit“.
25. Warum heißt es in § 2 Absatz 9 Satz 1 „Region des Landwirtschaftsbetriebes“, wenn in § 2 Absatz 7 dagegen von „Region des Betriebssitzes“ gesprochen wird?

Zu § 2 Absatz 6 Nummer 4 Lit. a) und c)

a) Die Anerkennung der gemeinnützigen Vereinigung setzt voraus, dass die gemeinwohlorientierte Förderung der Landwirtschaft ihr ausschließlicher Zweck ist und sie sich verpflichtet hat, Landwirten die Flächen zu ertragsangemessenen Preisen langfristig zu verpachten und ihnen mindestens ein Vorkaufsrecht eingeräumt hat.

c) Die Gemeinnützigkeit kann nur dann anerkannt werden, wenn die Pachtverträge mindestens nachfolgenden Maßgaben geschlossen werden:

aa) Als Pächter werden vorrangig Junglandwirte und Existenzgründer berücksichtigt,
(...)

cc) den Pächtern ist eine Verlängerungsoption zu den gleichen Bedingungen einzuräumen.

26. Welche eigenständige Bedeutung hat „und sie sich verpflichtet hat, Landwirten die Flächen zu ertragsangemessenen Preisen langfristig zu verpachten und ihnen mindestens ein Vorkaufsrecht eingeräumt hat.“ im Lit. a), wenn doch diese Merkmale gerade in § 2 Absatz 6 Nummer 4 Lit. c) enthalten sind?
27. Ist es Absicht, dass von § 2 Absatz 6 Lit. c) von „Pachtverträgen“ also von Verträgen im Sinne des § 581 BGB und nicht von „Landpachtverträgen“ im Sinne von § 585 BGB spricht?
28. Warum werden in § 2 Absatz 6 Lit. c) nur Pachtverträge und nicht auch andere langfristige Nutzungsüberlassung, wie zum Beispiel ein Nießbrauch oder ein Erbbaurecht zugelassen?
29. Der Begriff „Junglandwirt“ aus § 2 Absatz 6 Lit c) aa) wird im BgBASG nicht separat definiert, so dass wohl die Definition aus § 12 Gesetz zur Durchführung der im Rahmen der gemeinsamen Agrarpolitik finanzierten Direktzahlungen (GAPDZG), das am 23.07.2021 in Kraft getreten ist (BGBl. I 2021, Nr. 46, S. 3003),

heranzuziehen ist. Wie soll eine Begriffsanpassung für das Agrarstrukturgesetz zukünftig erfolgen, wenn sich die Definition auf nationaler oder europäischer Ebene ändert?

30. Ist die Formulierung „eine“ in § 2 Absatz 6 Nummer 4 Lit. c) cc) dahin zu verstehen, dass bei Vertragsschluss eine einmalige Verlängerungsoption genügt oder muss eine kontinuierliche Verlängerung eingeräumt werden?

Zu § 2 Absatz 9 Satz 3

²Die Durchschnittsentfernung wird mit Inkrafttreten dieses Gesetzes auf der Internetseite des Landesamts für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) amtlich bekannt gemacht. ³Eine erneute Bekanntmachung findet im Zehnjahresrhythmus statt, wenn Veränderungen ermittelt wurden, die mehr als zwanzig Prozent von der bisherigen Durchschnittsentfernung abweichen.

31. § 2 Absatz 9 Satz 3 spricht nur von der „Bekanntmachung“. Erfolgt sie auf beiden Wegen, wie in § 2 Absatz 9 Satz 2 vorgesehen?

Zu § 2 Absatz 10 Satz 2

¹Unternehmensverbund im Sinne dieses Gesetzes ist die Gesamtheit aller Rechtsträger, die aufgrund der Gesamtumstände, als zusammenhängend zu betrachten sind. ²Dazu zählen insbesondere alle Rechtsträger, die mittelbar oder unmittelbar von einer Person oder einer gemeinsam handelnden Gruppe von Personen kontrolliert werden.

Da der Begriff „zusammenhängend“ im Absatz 10 nicht wieder aufgegriffen wird, aber ein wesentliches Tatbestandsmerkmal des Unternehmensverbundes in § 2 Absatz 10 Satz 1 ist und gleichzeitig die Gesetzesbegründung von einer gesetzesspezifischen Auslegung spricht:

32. Ist § 2 Absatz 10 Satz 2 als Konkretisierung vom Tatbestandsmerkmal „zusammenhängend“ zu begreifen?

Da die Gesetzesbegründung von einer gesetzesspezifischen Auslegung ausgeht:

33. Wann handeln Personen gemeinsam im Sinne des § 2 Absatz 10 Satz 2?
34. Wann liegt eine „mittelbare“ Kontrolle vor? Ist dieser Begriff gleichzusetzen mit § 2 Absatz 11 Satz 1 Nummer 1, § 2 Absatz 12, § 2 Absatz 13?

Begründung zu § 2 Absatz 10

(...) Zählt ein kontrolliertes Unternehmen, das durch dieses Gesetz geschützte Flächen im Eigentum hat oder darauf einen Anspruch auf Eigentumsübertragung hat oder Pächter oder sonstiger Nutzer davon ist, zu den kontrollierten Unternehmen, haben diese Flächen in die Berechnung einzufließen. (...)

35. Kann man den Sinnzusammenhang klarer fassen, denn so kommt „kontrolliert“ doppelt vor?

Zu § 2 Absatz 11 Satz 1 Nummer 1 und 2 und Absatz 12

(11) ¹Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes hat, erhält bzw. verstärkt derjenige, Nr. 1 dessen unmittelbarer oder mittelbarer Stimmrechtsanteil des Erwerbers an dem aktuellen oder künftigen Eigentümer des Grundstücks (Bucheigentümer) nach dem Erwerb seiner Beteiligung 50 Prozent der Stimmrechte hat, erreicht, überschreitet oder nach erstmaliger Überschreitung zusätzlich überschreitet, oder Nr. 2. der in anderer Weise eine wirksame Beteiligung an der Kontrolle des aktuellen oder künftigen Bucheigentümers erlangt oder erweitert.

(12) Als mittelbare Grundstücksübertragung gilt jedes Rechtsgeschäft, durch welches der Erwerber mittelbar oder unmittelbar die Kontrolle im Sinne von Absatz 11 über den aktuellen oder künftigen Eigentümer des Grundstücks nach Absatz 1 (Bucheigentümer) erhält oder verstärkt.

36. Die Position der Legaldefinition „(Bucheigentümer)“ in § 2 Absatz 11 suggeriert, dass „künftige Eigentümer des Grundstücks“ gemeint sind. Ist diese Abweichung von der sonstigen Annahme in der Rechtsordnung, dass ein Bucheigentümer derjenige ist, der im Grundbuch eingetragen ist, beabsichtigt? In welchem Verhältnis steht dies zu Nummer 2, wo „künftiger Bucheigentümer“ verwendet wird?

Warum wird sowohl in Absatz 11 als auch in Absatz 12 dieselbe Legaldefinition eingeführt?

37. Im Kontext des Absatzes 11: worunter wird der Eintritt eines persönlich haftenden Gesellschafters subsumiert?“

38. Warum sind in § 2 Absatz 11 Satz 1 die Wörter „des Erwerbers“ enthalten, wenn die Begriffsbestimmung auch beschreiben möchte, wer eine Kontrollfunktion innehat – und eben nicht erst erhält.

39. Ist die Formulierung „zusätzlich überschreitet“ in Absatz 11 die Definition der Eingangsformulierung „verstärkt“ (wobei das Wort „verstärkt“ sich auch in § 2 Absatz 12 wieder findet)?
40. Warum wird in § 2 Absatz 11 Satz 1 Nummer 2 von „erweitert“ gesprochen, wenn eingangs von „verstärkt“ gesprochen wird?
41. Warum beschränkt sich § 2 Absatz 11 Satz 1 Nummer 2 (und auch Satz 2) auf den Erhalt/Verstärkung (Erweiterung) einer Kontrolle und beschreibt nicht zusätzlich das Innehaben einer Kontrolle?
42. Können die in § 2 Absatz 11 Satz 2 geschilderten Kontrollsituationen (Stimmrechte, Sitze in Gremien usw.) auch ohne Stimmrechtsanteil eine Kontrolle bewirken? In der aktuellen Formulierung wird eingangs der Erwerb von Stimmrechten vorausgesetzt, obwohl späterhin „dadurch oder gemeinsam mit Stimmrechten“ steht. Ersteres kann dahin ausgelegt werden, dass immer Stimmrechte vorhanden sein müssen und die letztere „oder“-Konstruktion, dass es nicht erforderlich sei.

Zu § 2 Absatz 12

(12) Als mittelbare Grundstücksübertragung gilt jedes Rechtsgeschäft, durch welches der Erwerber mittelbar oder unmittelbar die Kontrolle im Sinne von Absatz 11 über den aktuellen oder künftigen Eigentümer des Grundstücks nach Absatz 1 (Bucheigentümer) erhält oder verstärkt.

43. Sollen auch Rechtsgeschäfte nach dem Umwandlungsrecht erfasst werden?

Zu § 2 Absatz 13 Satz 1

(13) ¹Als mittelbarer Pachtflächenübertragung gilt jedes Rechtsgeschäft, durch das der mittelbare oder unmittelbare Kontrollwechsel nach Absatz 11 in Bezug auf eine Person erfolgt, die landwirtschaftliche Grundstücke aufgrund von Pachtverträgen oder sonstigen Nutzungsverhältnissen bewirtschaftet, ohne zugleich Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke in der Mindestgrundstücksgröße von § 1 Absatz 2 Nummer 2 zu sein.

44. Warum wird von „Pachtverträgen“ und nicht von Landpachtverträgen gesprochen?
45. Warum wird von einem „-wechsel“ mit Bezug zu Absatz 11 gesprochen, wenn dieser doch den Begriff „-wechsel“ nicht enthält, sondern von „erhalten“ oder

„verstärken“ der Kontrolle spricht. Wenn die Terminologie des „Wechsels“ beibehalten wird, sind dann sowohl das erstmalige Erhalten und auch das bloße Verstärken erfasst?

46. Der Wortlaut spricht von einem Kontrollwechsel in Bezug auf eine „Person“. Warum wird diese Bezeichnung gewählt, wenn im übrigen Text von „Landwirt“ oder von verschiedenen Varianten eines Betriebes gesprochen wird?

Zu § 6 Nummer 1 Lit. c)

für dieses in einem Bauleitplan im Sinne des § 1 Absatz 2 des Baugesetzbuchs eine Nutzung für andere als die in § 2 Absatz 3 und § 2 Absatz 4 bezeichneten Zwecke vorgesehen ist,

47. Ist der Verweis auf § 1 Absatz 2 Baugesetzbuch, der sowohl Flächennutzungspläne als vorbereitende Bauleitpläne und Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne umfasst, so zu verstehen, dass ein aufgestellter Flächennutzungsplan genügt?
48. Warum wird § 2 Absatz 4 (forstwirtschaftliche Flächen) mit einbezogen, wenn der Gesetzgeber davon ausgeht, dass keine Gefahr für die Forststruktur vorliegt?

Zu § 6 Nummer 4

wenn Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswerts ausmacht oder

49. Welcher Grundstückswert ist zu veranschlagen? Nach bisheriger Rechtslage zum Grundstückverkehrsgesetz ist es der Marktwert. Wie wirkt sich die Änderung des Vergleichswertes bei der Preiskontrolle auf den Maßstab des Geldausgleiches beim Tauschgeschäft aus?

Zu § 7 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2

¹Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen (§ 8) oder Bedingungen (§ 9) eingeschränkt werden, um Nachteile für die Agrarstruktur zu vermeiden. ²Solche Nachteile liegen insbesondere vor, wenn die rechtsgeschäftliche Veräußerung:

50. Ist § 7 Absatz 1 Satz 1 nur als Auffangtatbestand konzipiert, oder soll er bereits jetzt auf Nachteile, abgeleitet aus dem Leitbild, angewendet werden, die nicht im § 7 Absatz 1 Satz 2 ff. typisiert wurden?

Zu § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1

²Solche Nachteile liegen insbesondere vor, wenn die rechtsgeschäftliche Veräußerung:

1. an einen Nichtlandwirt erfolgt und ein Landwirt hinsichtlich der erwerbsgegenständlichen Grundstücke aufstockungsbedürftig und zum Erwerb grundsätzlich bereit und in der Lage ist oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt gemäß § 2 Absatz 6 die Grundstücke für einen konkreten agrarstrukturell förderungswürdigen Zweck erwerben würde,

51. Wann ist ein Landwirt grundsätzlich „in der Lage“ ein Grundstück zu erwerben, wenn im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage die konkrete Finanzierung des Erwerbs gerade nicht nachgewiesen werden muss.
52. Mit welchen Nachweisen wird im Verwaltungsverfahren dokumentiert, dass ein Landwirt „grundsätzlich bereit und in der Lage ist“ ein Grundstück zu erwerben?
53. Die Systematik und der Wortlaut des § 7 Absatz 1 Satz Nummer 1 erlauben die Auslegung, dass das Merkmal eines „konkreten agrarstrukturell förderungswürdigen Zwecks“ der Ersatz für die „Aufstockungsbedürftigkeit“ bei einem Landwirt ist. Systematisch müsste es sich beim „konkreten förderungswürdigen Zweck“ um andere Merkmale handeln, als die Tatbestandsmerkmale, die die Gleichstellung begründen. Daher stellt sich die Frage: Welche „konkreten Agrarstruktur förderungswürdigen Zwecke“ verfolgt ein Existenzgründer (§ 2 Absatz 6 Nr. 1), ein Gesellschafter (§ 2 Absatz 6 Nr. 2), eine Besitzgesellschaft (§ 2 Absatz 6 Nr. 3) oder eine gemeinwohlorientierte Verpachtungsgesellschaft (§ 2 Absatz 6 Nr. 4)?
54. Der Wortlaut spricht davon, dass einem Landwirt gleichgestellte Nichtlandwirte die Grundstücke „erwerben würde[n]“¹. Ist das Merkmal im Lichte der abgesenkten Voraussetzungen in der ersten Alternative des aufstockungsbedürftigen Landwirts dahin auszulegen, dass die „grundsätzliche“ Erwerbsbereitschaft und -fähigkeit auch hier ausreicht?
55. Wie ist im Verwaltungsverfahren der Nachweis zu führen, dass der einem Landwirt gleichgestellte Nichtlandwirt „erwerben würde“?

¹ Einfügung zur besseren Lesbarkeit.

Zu § 7 Absatz 1 Satz 3

³Die Erwerbsfähigkeit und Erwerbsbereitschaft im Sinne von Satz 2 Nummer 1 muss sich beim Kaufvertrag auf den vereinbarten Kaufpreis und bei anderen Übertragungsgeschäften auf den landwirtschaftlichen Verkehrswert beziehen.

56. Warum wird hier der landwirtschaftliche Verkehrswert referenziert, wenn im Übrigen die Preiskontrolle am „landwirtschaftlichen Ertragswert“ (vgl. § 7 Absatz 6) referenziert wird?

Zu § 7 Absatz 3 Satz 3

³Für Erwerber, denen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eine landwirtschaftliche Fläche zuzurechnen ist, die größer als 2600 Hektar ist, gilt der Betrag der bereits bestehenden Gesamtgröße als Ausgangsgröße, bei deren Überschreitung eine agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung vermutet wird.

57. Ist die Norm dahin zu verstehen, dass die vom Erwerber zum Zeitpunkt des Inkrafttretens im Eigentum stehende, gepachtete oder aufgrund anderer Nutzungsverhältnisse überlassene Fläche immer maßgeblich bleibt (z.B. 2.980 Hektar), so dass auch die widerlegte Vermutung z.B. bzgl. des Erwerbs von 20 Hektar nicht dazu führt, dass künftig die Grenze von 3.000 Hektar ausschlaggebend ist?

Zu § 7 Absatz 3 Satz 4

⁴Eine nachfolgende Unterschreitung dieser Größenschwelle führt nur dann zu einem Absenken dieser individuellen Größenschwelle, soweit der Flächenminderbestand länger als drei Jahre fortbesteht.

58. Wie wird die Kette der sinkenden und fallenden betriebsspezifischen Größen geführt? Insbesondere, wenn über die drei Jahresfrist mehrere Flächenverluste und -erwerbe stattfinden?

Zu § 7 Absatz 3 Satz 5 i.V.m. § 7 Absatz 4

⁵Die Vermutung nach Satz 1 kann durch den Erwerber widerlegt werden, wenn sein Betrieb an der vertragsgegenständlichen Fläche ein besonders gesteigertes Erwerbsinteresse aufgrund konkreter betriebswirtschaftlicher Gründe nachweist.

(4) Der Nachweis eines besonders gesteigerten betriebswirtschaftlich begründeten Erwerbsinteresses kann dadurch erbracht werden, dass von den folgenden Gründen mindestens drei vorliegen:

59. Der Wortlaut des § 7 Absatz 3 Satz 5 impliziert zwei selbstständige Merkmale: 1. objektiv - konkrete betriebswirtschaftliche Gründe für den Flächenerwerb und 2. subjektiv - ein besonders gesteigertes Erwerbsinteresse. Wird diese Trennung bewusst in Absatz 4 objektiviert, der dann von einem „besonders gesteigerten betriebswirtschaftlich begründeten Erwerbsinteresses“ spricht?
60. Der Absatz 4 spricht von „kann dadurch“ erbracht werden und übernimmt Beispiele aus der Rechtsprechung zum Aufstockungsbedarf. Da der Wortlaut nicht von einem „insbesondere“ - Tatbestand spricht und außerdem drei erfüllte Kriterien fordert, ist davon auszugehen, dass es sich um abschließende Beispiele handelt? Das also andere Nachweise, die sich an beiden Merkmalen des § 7 Absatz 3 Satz 5 orientieren, ausgeschlossen sind?
61. Wenn es sich bei § 7 Absatz 4 doch um einen „insbesondere“-Tatbestand handelt, müssen dann für § 7 Absatz 3 Satz 5 objektive und subjektive Merkmale nachgewiesen werden, oder genügen objektive, wie es die Nummern 1 – 6 in § 7 Absatz 4 implizieren?

§ 7 Absatz 6 Satz 1 und 2

¹Ein grobes Missverhältnis im Sinne von Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 liegt bei reinem Agrarland in der Regel vor, wenn der Gegenwert den landwirtschaftlichen Ertragswert des Grundstücks um mehr als 30 Prozent übersteigt. ²Ein grobes Missverhältnis im vorgenannten Sinne liegt nicht vor, wenn der Käufer Landwirt ist und ein besonderes betriebswirtschaftlich begründetes Interesse an dem Grundstück darlegen kann.

62. Warum wird der Begriff „reines Agrarland“ verwendet, die mit der Reform der Immobilienwertverordnung im Jahre 2010 entfallen sind?

Angemerkt sei an dieser Stelle, dass die Werte des „landwirtschaftlichen Ertragswertes“ wohl erheblich kleiner sind, als die aktuellen Marktpreise (siehe Literaturhinweise in den Vormerkungen zu dieser Stellungnahme). Rechtspolitische Argumente dazu werden in der Anhörung dazu sicherlich intensiv ausgetauscht. Aus der Blickrichtung der Rechtswissenschaft und insbesondere „guten Gesetzgebung“ ist anzumerken, dass

- a. allein Landwirte ein besonderes betriebswirtschaftliches Interesse (§ 7 Absatz 6 Satz 3) vortragen werden können, so dass an Nichtlandwirte nur

zum veranschlagten „landwirtschaftlichen Ertragswert“ veräußert werden kann. Als Rechtsfolge dürfte der Verkauf an diese Erwerbergruppe für Veräußerer unattraktiver werden.

- b. die schematischen Preise eine Vereinfachung der Preiskontrolle in den Behörden bewirken werden, weil über die Lage der Grundstücke der „landwirtschaftliche Ertragswert“ leicht ermittelt werden kann. Dieser Entlastung steht allerdings gegenüber, dass der Vortrag des besonderen betriebswirtschaftlichen Interesses der Landwirte in jedem Einzelfall zu prüfen ist, was wiederum Verwaltungsaufwand verursacht wird. Damit geht ebenfalls einher, dass sich der Erfüllungsaufwand für Landwirte erhöht wird.
- c. mit Blick auf die große Abweichung zwischen den „landwirtschaftlichen Ertragswerten“ und den aktuellen Marktwerten eine Beihilfe vorliege. Nach den Ausführungen des Europäischen Gerichtshofes in seiner Entscheidung vom 16. Juli 2015, Aktenzeichen C-39/14 liegt diese immer dann vor, wenn bei Anwendung der nationalen Vorschrift nicht „annähernd“ der Marktwert erreicht wird. Diese Maßgabe fordert nicht, dass Grundstücke immer exakt der Marktwert veräußert werden. Bis die Vorschrift bei der Europäischen Kommission notifiziert wurde und für den Fall eines ausbleibenden positiven Votums wäre eine alternative Preiskontrolle im Gesetz anzulegen. Diese kann bei einem positiven Votum außer Kraft treten.

63. Welche Beispiele für „besondere betriebswirtschaftlich begründete Interessen“ von Landwirten an Grundstücken sind denkbar, um eine Überteuerung zu widerlegen? Wird dabei auch ein Verhältnis zwischen den Interessen und dem Grad der Überteuerung zum „landwirtschaftlichen Ertragswert“ gezogen?

64. Warum wurde in den Gesetzestext nicht das zur bisherigen Rechtslage (BGH, 27.04.2018, Az. BLw 3/17, NJW-RR 2018, Seite 848) entwickelte Kriterium eines alternativ (zum Marktwert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses, hier dann wohl: zum landwirtschaftlichen Ertragswert) erwerbsbereiten Landwirt übernommen?

Zu § 7 Absatz 7

¹Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch anderen öffentlichen und volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, soweit sie im Gemeinwohlinteresse stehen. ²Eine Genehmigung ist für Flächenerwerbe zu erteilen, die der Umsetzung von staatlich unterstützten Vorhaben oder Maßnahmen dienen, insbesondere

1. des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes
2. der Energieversorgung
3. der Rohstoffgewinnung

65. Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage gemäß [§ 9 Absatz 6](#)

[Grundstückverkehrsgesetz](#) wird nun in § 7 Absatz 7 Satz 1 ein

Abwägungskriterium genannt und in Satz 2 eine gebundene Entscheidung postuliert. In welchem Verhältnis stehen öffentliche und volkswirtschaftliche Gemeinwohlinteressen zu den in § 7 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 7 Absatz 2 – 6 konkretisierten Gefahren für die Agrarstruktur? Insbesondere drängt sich die Frage auf, ob die aufgestellten Vermutungen einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung (§ 7 Abs. 1 S. 2, Abs. 3) oder auch der Preismissbrauch (§ 7 Abs. 1 S. 2, Abs. 3, Abs. 4), die nur mit betriebswirtschaftlichen Gründen eines Landwirts entkräftet werden können, von Landwirten und Nichtlandwirten zusätzlich auch durch öffentliche und volkswirtschaftliche Belange widerlegt werden können.

66. Warum sind die Fallgruppen des § 7 Absatz 7 Satz 2 nicht im § 6 gelistet, der die anderen Tatbestände einer „zu erteilenden“ Genehmigung enthält?

67. Warum werden im Wortlaut des § 7 Absatz 7 Satz 2 Nummer 1, 2 und 3 nicht die in der Begründung aufgeführten engeren Kriterien abgebildet?

68. In welchem Verhältnis steht [§ 2 Absatz 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz](#) zu den Wertungen des § 7 Absatz 7?

Zu § 8 Absatz 2 Satz 1

¹Einem Erwerber nach § 2 Absatz 6 Nummer 2, § 2 Absatz 6 Nummer 3 oder § 2 Absatz 6 Nummer 4 kann eine Auflage nach Absatz 1 Nummer 2 erteilt werden, die unter die Bedingung gestellt wird, dass er innerhalb einer von der zuständigen Behörde bestimmten Frist von bis zu zehn Jahren konkret benannte Voraussetzungen nicht oder nicht mehr erfüllt, die die Gleichstellung mit einem Landwirt begründet haben.

69. Warum wird diese Auflage nicht auch für Existenzgründungen im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 1 vorgesehen?

Zu § 8 Absatz 3

¹Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft des Bescheids vom Vertrag zurückzutreten. ²Auf das Rücktrittsrecht sind § 323 Absatzes 6 und die §§ 346 bis 349 sowie 351 BGB entsprechend anzuwenden.

70. § 323 Absatz 6 BGB schließt den Rücktritt aus, wenn der zum Rücktritt berechtigte Grund vom Gläubiger allein oder weitüberwiegend zu verantworten ist oder wenn der vom Schuldner nicht zu vertretende Umstand zu einer Zeit eintritt, zu welcher der Gläubiger im Verzug der Annahme ist. § 8 Absatz 3 Satz 1 eröffnet eine gesetzliche Rücktrittsmöglichkeit für den Fall der Auflagenerteilung. Diese wird jedoch meistens aufgrund der Eigenschaften des Erwerbers erteilt und liegt demnach in seiner Verantwortung. Warum sollte in diesem Fall der Rücktritt ausgeschlossen sein?

Zu § 10 Absatz 1

Wird ein Grundstück unmittelbar durch Kaufvertrag veräußert, so hat der Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach § 3 Absatz 1 bedarf und die zuständige Behörde zu der Auffassung gelangt, dass die Genehmigung nach § 7 Absatz 1 zu versagen wäre.

71. Das Gesetz spricht bisher nur vom „Buchgrundstück“ (§ 2 Absatz 1) oder vom „landwirtschaftlichen Grundstück“, warum wird in § 10 Absatz 1 nur vom „Grundstück“ gesprochen, wie wird es in Abgrenzung zu den anderen Begriffen definiert und soll beim Vorkaufsrecht nach dem Vorbild des Reichssiedlungsgesetzes weiterhin der „wirtschaftliche Grundstücksbegriff“ gelten?

72. Welche Grundstücksgrößen unterfallen dem Vorkaufsrecht?

73. Da § 10 im Unterabschnitt 1 „unmittelbare Grundstücksübertragungen“ steht: Welche Bedeutung hat das Wort „unmittelbar“ im Wortlaut?

74. Eine Voraussetzung für ein Vorkaufsrecht ist, dass ein „Kaufvertrag“ vorliegt. Welches darüberhinausgehende Tatbestandsmerkmal wird über „Genehmigung nach § 3 Absatz 1 bedarf“ geschaffen?

75. Welche agrarstrukturelle Verbesserung bewirkt ein Vorkaufsrecht bei einer unwirtschaftlichen Verkleinerung (§ 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3, Absatz 5), die über den Verweis auf alle Fälle des § 7 Absatz 1 erfasst ist?

Zu § 10 Absatz 2, Absatz 6 Satz 3

(2) Besteht für mehrere Grundstücke ein Vorkaufsrecht, legt die zuständige Behörde bei der Vorkaufsausübung unter Berücksichtigung des Maßstabs der wirtschaftlichen Einheit auch fest, für welche Grundstücke das Vorkaufsrecht nur einheitlich ausgeübt werden kann.

(6) ¹Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die zuständige Behörde den Kaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten mitteilt. ²Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde die Erklärung des Vorkaufsberechtigten dem Verpflichteten mitteilt; (...) ³Für zusammen veräußerte Grundstücke kann das Vorkaufsrecht auch zugunsten mehrerer Vorkaufsberechtigter ausgeübt werden.

76. Wie können „mehrere Grundstücke“ einem Vorkaufsrecht unterliegen, wenn § 10 Absatz 1 nur davon spricht, dass „ein“ Grundstück durch Kaufvertrag veräußert wird?

77. Kann aus dem systematischen Verhältnis von § 10 Absatz 2 und Absatz 6 Satz 3 geschlussfolgert werden, dass

- a. Grundstücke in wirtschaftlicher Einheit (§ 2 Absatz 2 Satz 1 – mehrere landwirtschaftliche Buchgrundstücke; § 2 Absatz 2 Satz 2 – landwirtschaftliche Buchgrundstücke und Grundstücke anderer Nutzung) regelmäßig als Einheit im Rahmen von Vorkaufsrecht veräußert werden sollen?
- b. dadurch auch Grundstücke anderer Nutzung (z.B. Wald) in wirtschaftlicher Einheit mit einem landwirtschaftlichen Grundstück einheitlich dem Vorkaufsrecht unterliegen?
- c. zusammen veräußerte Grundstücke (§ 10 Absatz 6 Satz 3) eben nicht in einer wirtschaftlichen Einheit im Sinne des § 2 Absatz 2 stehen?

78. Wenn die Prämissen aus Frage 77 zutreffen: in welchen Fällen ist es denkbar, dass die wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke (Umkehrschluss aus Nr. 77 c) unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch eine Teilausübung durchtrennt wird?

79. Welche Rechte (Rücktritt, Verlangen, das Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke des Vertrages zu erstrecken o.ä.) hat der Vorkaufsrechtsverpflichtete im Fall einer Teil-Vorkaufsrechtsausübung?

80. Aus § 10 Absatz 6 Satz 1 ergibt sich, dass die zuständige Behörde den Kaufvertrag den Vorkaufsberechtigten mitteilt. Diese können dann eine (zivilrechtliche) Vorkaufsrechtserklärung abgeben, die die Behörde (an den Vorkaufsrechtsverpflichteten = Verkäufer) übermittelt. Wie ist in diesem Verfahren die Formulierung in § 10 Absatz 2 „legt die zuständige Behörde bei der Vorkaufsrechtsausübung“ zu verstehen? Mit anderen Worten zu welchem Zeitpunkt legt die Behörde den Umfang des Vorkaufsrechts fest?

Zu § 10 Absatz 3, Absatz 4 Satz 2, Absatz 6 Satz 4

(3) Vorkaufsberechtigt ist der von der zuständigen Behörde benannte, aufstockungsbedürftige Landwirt oder, im Falle des Absatzes 4 Satz 1, dass ein aufstockungsbedürftiger Landwirt zwar grundsätzlich hinsichtlich der Fläche erwerbsbereit ist, nicht aber im Zeitraum des Genehmigungsverfahrens, die Siedlungsgesellschaft.

(4) (...) ²Das Verfahren zur Ermittlung aufstockungsbedürftiger Landwirte und die anzuwendenden agrarstrukturellen Kriterien für die Auswahl von Landwirten im Falle mehrerer gleichermaßen aufstockungsbedürftiger Landwirte wird durch Landesverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers geregelt.

(6) (...) ⁴Für die Auswahl innerhalb mehrerer aufstockungsbedürftiger Landwirte legt das Land Brandenburg auf der Grundlage aus Ziel 10 aus dem agrarstrukturellen Leitbild die Kriterien und ihre Wertigkeit in einer Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers fest.

81. Soll in § 10 Absatz 3 tatsächlich nur „die Siedlungsgesellschaft“ (§ 42 Absatz 1) oder nicht auch die Siedlungsunternehmen im Sinne von § 42 Abs. 2 ein Vorkaufsrecht haben?

82. Für den Versagungsgrund in § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 wird in § 7 Absatz 2 definiert, wann ein Landwirt „aufstockungsbedürftig“ ist. Ist diese Definition auch für das Vorkaufsrecht anzuwenden, so dass die „anzuwendenden agrarstrukturellen Kriterien“ in der Ministerialverordnung für die Auswahl bei einem Konkurrenzverhältnis angewendet werden?

83. Im Vergleich zum Wortlaut § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 wird nur „Landwirt“ genannt, so dass § 10 Absatz 3 so zu verstehen ist, dass dem Landwirt gleichgestellte Nichtlandwirte im Sinne des § 2 Absatz 6 nicht vorkaufsberechtigt sind?

84. Wo ist der Unterschied im Inhalt der Verordnungsermächtigung zwischen § 10 Absatz 4 Satz 2 und § 10 Absatz 6 Satz 4?

Zu § 10 Absatz 4 Satz 1

¹Das Vorkaufsrecht kann auch dann ausgeübt werden, wenn zum Genehmigungszeitpunkt nur eine grundsätzliche Erwerbsbereitschaft aufstockungsbedürftiger Landwirte festgestellt wurde.

85. In welchem Verhältnis steht die Anforderung aus § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, dass ein Landwirt „grundsätzlich bereit und in der Lage sein“ muss zum in § 10 Absatz 4 Satz 1 nur geforderten „Erwerbsbereitschaft“?

Zu § 10 Absatz 5

¹Bei Vorliegen der Versagungsvoraussetzungen nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 kann das Vorkaufsrecht zum landwirtschaftlichen Ertragswert ausgeübt werden. ²Der Veräußerer kann bis Ablauf eines Monats nach Bestandskraft der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Kaufvertrag zurücktreten.

86. Der Wortlaut sieht nur vor, dass das Vorkaufsrecht zum landwirtschaftlichen Ertragswert ausgeübt werden „kann“ (!). Ergibt sich nicht aber eine Notwendigkeit maximal einen Kaufpreis unterhalb der Überteuering zu bieten, um zu verhindern, dass mit dem Vorkaufsrecht der eigentlich agrarstrukturell missbilligte Fall eines Preismisbrauchs nicht fortgeschrieben wird?

87. Ist es beabsichtigt, dass mangels Verweis auf § 7 Absatz 6 Satz 2 auch ein Landwirt nicht vortragen kann, dass er im Vorkaufsrecht aus besonderen betriebswirtschaftlichen Gründen einen höheren Preis zu zahlen bereit ist?

88. Warum wird hier vom „Veräußerer“ gesprochen, wenn er im Übrigen der „Vorkaufsrechtsverpflichteter“ heißt?

89. Warum werden im Gegensatz zu § 8 Absatz 3 nicht die Rechtsfolgen eines Rücktritts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch angeordnet?

90. Wer trägt die Vertragskosten (Notargebühren, ggf. Maklerkosten) im Fall des Rücktritts?

91. Ein preisreduziertes Vorkaufsrecht ist bereits aus anderen Rechtsgebieten bekannt (vgl. § 28 Absatz 3 Baugesetzbuch, Art. 39 Bayerisches Naturschutzgesetz – ausführlich Tietz/Tölle, „Bauernland in Bauernhand“ Gutachten im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, [Thünen-Report 99](#), 2022, S. 105 ff.). Um eine unverhältnismäßige Einschränkung des Artikel 14 Grundgesetz zu vermeiden, wird den Verkäufern immer ein Rücktrittsrecht zu gebilligt. Es liegt jedoch weder eine Statistik vor, wie oft Vorkaufsrechte mit einer Preisreduktion ausgeübt werden noch wie oft darauffolgend ein Rücktritt geschieht. Bei einer antizipierten Rechtsfolgenabschätzung für das geplante Brandenburger Agrarstrukturgesetz fließt ein, dass nach den agrarökonomischen Überlegungen (Quellen siehe Vorbemerkungen) der landwirtschaftliche Ertragswert sehr viel niedriger als derzeitige Marktwert liegt. Dies lässt vermuten, dass die meisten Verkäufer vom Vertrag zurücktreten – wenn sie ihn überhaupt abschließen – um den Vermögensverlust zu verhindern, so dass erheblicher Verwaltungsaufwand zur Suche der aufstockungsbedürftigen Landwirte und Müheverwaltung bei den Landwirten oder den Siedlungsunternehmen entsteht. Wie hochschätzt die Brandenburger Landesregierung das Verhältnis dieses Aufwandes zur agrarstrukturellen Zielerreichung ein?

Zu § 10 Absatz 2, Absatz 3, Absatz 6 Satz 1, 2 und 3, § 26

(2) Besteht für mehrere Grundstücke ein Vorkaufsrecht, legt die zuständige Behörde bei der Vorkaufsrechtsausübung unter Berücksichtigung des Maßstabs der wirtschaftlichen Einheit auch fest, für welche Grundstücke das Vorkaufsrecht nur einheitlich ausgeübt werden kann.

(3) Vorkaufsberechtigt ist der von der zuständigen Behörde benannte, aufstockungsbedürftige Landwirt oder, im Falle des Absatzes 4 Satz 1, dass ein aufstockungsbedürftiger Landwirt zwar grundsätzlich hinsichtlich der Fläche erwerbsbereit ist, nicht aber im Zeitraum des Genehmigungsverfahrens, die Siedlungsgesellschaft.

(6) ¹Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die zuständige Behörde den Kaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten mitteilt. ²Das Vorkaufsrecht wird dadurch

ausgeübt, dass die zuständige Behörde die Erklärung des Vorkaufsberechtigten dem Verpflichteten mitteilt; damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt.³Für zusammen veräußerte Grundstücke kann das Vorkaufsrecht auch zugunsten mehrerer Vorkaufsberechtigter ausgeübt werden.

§ 26

Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 10 Absatz 1 bis Absatz 6 ausgeübt werden kann, legt die zuständige Behörde, bevor sie über den Antrag auf Genehmigung entscheidet, den Vertrag zur Ausübung des Vorkaufsrechts dem Siedlungsunternehmen vor.

92. In welchem Verhältnis steht die Formulierung in § 10 Absatz 2 „bei der Vorkaufsrechtsausübung“, die suggeriert, dass die Behörde ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht ausübt, zum § 10 Absatz 6 Satz 2, der eine Erklärung des Vorkaufsberechtigten (gemäß § 10 Absatz 3 ein aufstockungsbedürftiger Landwirt oder die „Siedlungsgesellschaft“) vorsieht? Mit anderen Worten soll die Behörde ein Vorkaufsrecht haben, das sie nie für sich ausüben kann, sondern immer nur von ihr benannte Vorkaufsberechtigte oder erlangen die benannten Vorkaufsberechtigten ein eigenes Vorkaufsrecht, das sie dann ausüben?
93. Damit einhergehend: Welche Rechtsnatur hat diese „Benennung“?
94. Geht mit der „Benennung“ die Pflicht des Vorkaufsberechtigten einher, das Vorkaufsrecht auch auszuüben?
95. Mit Blick auf die Verfahrensregeln, die in § 10 Absatz 2, 3 und 6 Satz 1 – 2, § 26 angelegt sind:
- d. In welchem Verfahrensschritt legt die Behörde genau fest, auf welchen Umfang an Flächen im Kaufvertrag sich das Vorkaufsrecht erstreckt (§ 10 Absatz 2)?
 - e. Wann wird den „Siedlungsunternehmen“ (abhängig von der Antwort auf Frage 81 wohl Siedlungsunternehmen/Siedlungsgesellschaft) der Kaufvertrag zur Prüfung im Sinne des § 26 vorgelegt?
 - f. nach welchem Maßstab wird von der Behörde entschieden, dass zur Begründung eines Versagungsgrundes ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt gemäß § 2 Absatz 6, der die Grundstücke für einen konkreten agrarstrukturell förderungswürdigen Zweck erwerben will,

angeführt wird, aber ein aufstockungsbedürftiger Landwirt das Vorkaufsrecht ausüben darf?

96. Warum wird in § 10 Absatz 6 Satz 2 Halbsatz 2 vom „Verkäufer“ gesprochen, wenn er anderenorts der „Vorkaufsrechtsverpflichtete“ oder in § 10 Absatz 5 Satz 2 „Veräußerer“ heißt?
97. Unterstellt es handelt sich bei § 10 Absatz 3 (Frage 81) um die „Siedlungsunternehmen“, wer trifft wann die Entscheidung, ob die Siedlungsgesellschaft, im Sinne des § 42 Absatz 1 oder eines der Siedlungsunternehmen in § 42 Absatz 2, Vorkaufsberechtigte ist?
98. Wenn gemäß § 10 Absatz 6 Satz 3 das Vorkaufsrecht von zusammen veräußerten Grundstücken für verschiedene Vorkaufsberechtigte ausgeübt werden kann, dann können dies also aufstockungsbedürftige Landwirte, die Siedlungsgesellschaft oder ein Siedlungsunternehmen im Sinne des § 42 Absatz 2 sein?
99. Ist es möglich, dass die in Frage 81 Aufgezählten das Vorkaufsrecht gemeinsam erklären, mit der Folge, dass sie als Gesamtschuldner in den Vertrag eintreten und Miteigentümer werden?

Zu § 10 und § 11

100. Warum wurde § 6 Absatz 3 Reichssiedlungsgesetz, wonach die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegensteht, dass der Kaufvertrag noch nach anderen Gesetzen einer Genehmigung bedarf, nicht nachgebildet?
- 100a. Warum nicht entsprechend § 21 Satz 1 Grundstücksverkehrsgesetz angeordnet, dass die Erklärungen des Vorkaufsberechtigten auch dem Dritten (ursprünglicher Käufer) mitgeteilt werden muss?

Zu § 12 Absatz 2 und 3

¹Eine mittelbare Grundstücksübertragung kann beanstandet werden, wenn diese Übertragung zu einem Nachteil für die Agrarstruktur entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 führt. ²Ein Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 liegt jedoch dann nicht vor, soweit der Bucheigentümer seine Flächen mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb dauerhaft selbst bewirtschaftet. ³Die Bewirtschaftung ist dauerhaft, wenn sie auch fünf Jahre nach

Vollzug der mittelbaren Grundstücksübertragung noch besteht und dies der zuständigen Behörde durch jährliche Berichte nachgewiesen wird.

(3) ¹Dem Anzeigenden wird im Beanstandungsbescheid Gelegenheit gegeben, den Beanstandungsgrund innerhalb angemessener Frist auszuräumen. ²Die Behörde kann in der Beanstandung anordnen, innerhalb angemessener Frist den Beanstandungsgrund auszuräumen.

101. Wie wird für alle Eigentumsflächen des Unternehmens nachgewiesen, dass im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 andere aufstockungsbedürftige erwerbsbereite und -fähige Landwirte oder Nichtlandwirt mit konkreten agrarstrukturfördernden Zwecken vorhanden sind?
102. Wann liegt Selbstbewirtschaftung im Sinne des § 12 Absatz 2 Satz 2 vor?
103. Ist es beabsichtigt, dass Betriebe, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes mehr als 2.600 Hektar bewirtschaften, keinen Bestandsschutz bei der mittelbaren Grundstückübertragung genießen? Hintergrund ist, dass § 12 Absatz 2 auf § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 verweist. Die Bestandsschutzklausel in § 7 Absatz 3 betrifft jedoch nur „Erwerber“. Bei einer mittelbaren Grundstückübertragung ist allerdings die Zielgesellschaft zu groß.
104. Muss, um die Bearbeitung der Anzeige innerhalb von 2 Monaten (§ 24 Absatz 1 Nummer 3) zu gewährleisten und gleichzeitig die 5-Jahresfrist zur „dauerhaften“ Selbstbewirtschaftung gemäß § 12 Absatz 2 Satz 3 abzubilden, die angemessene Frist im Sinne § 12 Absatz 3 Satz 1 beim Erwerb durch einen Nichtlandwirt im Sinne des § 12 Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 immer 5 Jahre ab Vollzug betragen?
105. Worin liegt der Unterschied zwischen § 12 Absatz 3 Satz 1 und Satz 2?

Zu § 13 Absatz 1 - 3, Absatz 5 Satz 1, Satz 3, Satz 7

(1) Wird ein Grundstück mittelbar übertragen und liegt ein Beanstandungsgrund vor und wird der Nachteil nicht innerhalb der von der zuständigen Behörde gesetzten Frist ausgeräumt, kann das Siedlungsunternehmen vom Bucheigentümer verlangen, dass er ihm das Grundstück oder Teile davon zu dem von der zuständigen Behörde festgesetzten Ankaufspreis übereignet (Ankaufsrecht).

(2) ¹Das Ankaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn und sobald die zuständige Behörde dem Ankaufberechtigten die notwendigen Informationen zum Ankauf, insbesondere das oder die Grundstücke und den Ankaufspreis, mitgeteilt hat und ihr die Erklärung des Ankaufberechtigten über die Ausübung des Ankaufsrechts vorliegt. ²Bei der Mitteilung

über das betroffene Grundstück hat die Behörde auch zu berücksichtigen, inwieweit das Grundstück mit anderen Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit im Sinne von § 2 Absatz 2 bildet.

(3) ¹Das Ankaufrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde diese Erklärung dem Verpflichteten mitteilt. ²Damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Ankaufsberechtigten die Auflassung als genehmigt.

(5) ¹Der Ankaufsberechtigte kann von den Inhabern dinglicher Rechte, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück gewähren, deren Löschung Zug-um-Zug gegen Zahlung des zur Ablösung geschuldeten Betrages verlangen. (...) ³Übersteigt der zur Ablösung der in Satz 1 genannten dinglichen Rechte notwendige Betrag den Ankaufspreis, erfolgt die Ablösung unter Beachtung des jeweiligen Ranges des dinglichen Rechts und gegebenenfalls anteilig. (...) ⁷Kommt der Ankaufsberechtigte mit der Zahlung des Ankaufspreises mehr als zwei Monate in Verzug, verfällt das Ankaufsrecht und der Ankaufsberechtigte hat dem Bucheigentümer den durch die Ausübung des Ankaufsrechts entstandenen Schaden zu ersetzen.

106. Welche Natur besitzt das Ankaufsrecht? Hintergrund ist, dass, soweit ersichtlich, ein „Ankaufsrecht“ bisher gesetzlich weder als Vertragsform (siehe Everts, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Auflage 2019, § 8 Vorkaufsrechte, Randnummer 22; Schöner/Stöber, in: Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage, 2020, Zweiter Teil Grundbuchformulare mit Erläuterungen, Randnummer 1444a) noch als gesetzliches Gestaltungsinstrument explizit vorgesehen ist. In Abgrenzung zum bisher bekannten „Vorkaufsrecht“ wird das „Ankaufsrecht“ veranlasst durch eine Beanstandung und die unterbleibende Beseitigung dieser Beanstandungsgründe. Bei einem Vorkaufsrecht können die Vorkaufsberechtigten in einen bestehenden Kaufvertrag eintreten, so dass ein klagbarer Anspruch auf Übereignung gemäß § 433 Absatz 1 Satz 1 BGB besteht. An einem solchen fehlt es in der Konstruktion des „Ankaufsrechts“. Der Wortlaut des § 13 Absatz 3 Satz 1 deutet an, dass es einer (zivilrechtlichen) Erklärung des Ankaufsberechtigten bedarf und § 13 Absatz 3 Satz 2 stellt klar, dass eine Auflassung zwischen dem Bucheigentümer und dem Ankaufsberechtigten genehmigt sei. Daraus ergibt sich jedoch noch nicht, was der Rechtsgrund für die Auflassung ist. Da ein Ankaufspreis (§ 13 Absatz 1 Satz 1) zu zahlen ist, muss es einer anderen Grundlage als der dinglichen Auflassung bedürfen. Letztlich ist die Auflassung ein zweiseitiger Vertrag, so dass der Bucheigentümer mitwirken muss. Um diese einzuklagen, bedarf es eines einklagbaren Anspruches.

107. Wann wird nach welchen Kriterien entschieden, ob die Siedlungsgesellschaft (§ 42 Absatz 1) oder eines der Siedlungsunternehmen (§ 42 Absatz 2) das Ankaufsrecht ausüben?
108. Können Siedlungsunternehmen und oder die Siedlungsgesellschaft das Ankaufsrecht als Gesamtschuldner ausüben?
109. § 13 Absatz 1: Nach welchem Maßstab wählt die Behörde wie viele Grundstücke für das Ankaufsrecht aus?
110. § 13 Absatz 1: Nach welchen Kriterien bestimmt die Behörde den Ankaufspreis?
111. Warum wird in § 13 Absatz 2, im Gegensatz zu Absatz 1, vom „Ankaufsberechtigten“ gesprochen?
112. Schließt eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 Absatz 2 im Sinne des § 13 Absatz 2 Satz 2 das Ankaufsrecht aus?
113. Wie erfährt der Ankaufsberechtigte über die Höhe des noch geschuldeten Betrages (§ 13 Absatz 5 Satz 1)?
114. Ist § 13 Absatz 5 Satz 3 dahingehend zu verstehen, dass dingliche Rechte auf Befriedigung aus dem Grundstück bestehen bleiben, wenn ihre Ablösesumme den Ankaufspreis übersteigen?
115. § 13 Absatz 5 Satz 7: Wann wird der Ankaufspreis fällig?
116. Meint „verfällt“ in § 13 Absatz 5 Satz 7, dass der Anspruch untergeht/erlischt?
117. Auf welches Interesse ist der Schadensersatzanspruch in § 13 Absatz 5 Satz 7 gerichtet?
118. Ist der Schadensersatz in § 13 Absatz 5 Satz 7 verschuldensunabhängig?

Zu § 14 Absatz 1

(1) Das Siedlungsunternehmen hat die auf Grund der Bestimmungen dieses Gesetzes über ein Vorkaufsrecht oder Ankaufsrecht beschafften Grundstücke innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb des Eigentums an aufstockungsbedürftige Landwirte zu veräußern.

119. Sind alle Siedlungsunternehmen im Sinne von § 42 Absatz 2 zur Veräußerung an einen Landwirt verpflichtet?
120. Im Sinne der Frage 82, ist die Veräußerung an gemäß § 2 Absatz 6 den Landwirten gleichgestellte Nichtlandwirte nicht möglich?

Zu § 14 Absatz 3

(3) Für die Vergabeentscheidung gilt § 10 Absatz 6 Satz 3 entsprechend. Für die Auswahl zwischen konkurrierenden Erwerbsinteressenten sind die Maßstäbe und Kriterien der Verordnung nach § 10 Absatz 6 Satz 3 anzuwenden.

121. Ist es im Umkehrschluss des Verweises auf § 10 Absatz 6 Satz 3 richtig, dass in wirtschaftlicher Einheit stehende Grundstücke nur gemeinsam weiterveräußert werden dürfen?

Zu § 15 Absatz 1

(1) ¹Verwendet das Siedlungsunternehmen im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts das Grundstück nicht innerhalb der in § 14 bestimmten Frist für die dort genannten Zwecke, so kann derjenige, dem ein im Grundbuch eingetragenes oder durch Vormerkung gesichertes Recht zustand, das nach § 11 Absatz 1 erloschen ist, verlangen, dass ihm das Grundstück zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt durch das Siedlungsunternehmen übereignet wird.

122. Im Wortlaut des § 15 Absatz 1 steht „zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt“. Besteht diese Anordnung auch beim preisreduzierten Vorkaufsrecht gemäß § 10 Absatz 5 Satz 1?

Zu § 16 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1

(1) Das Siedlungsunternehmen hat einen Rückübereignungsanspruch für die Dauer von 10 Jahren ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Eigentümers ins Grundbuch, wenn jemand, der das Eigentum am Grundstück durch Ausübung des Vorkaufsrechtes oder Ankaufrechtes oder Veräußerung des Siedlungsunternehmens zu agrarstrukturellen Zwecken erhalten hat,

1. das Grundstück ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt oder
2. es nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet.

(2) ¹Die Dauer des Rückübereignungsanspruches, der Preis und die näheren Bedingungen sind bei Ausübung des Vorkaufsrechtes im Bescheid der zuständigen Behörde, ansonsten im Veräußerungsvertrag festzusetzen.

123. Welchem „Siedlungsunternehmen“ (Siedlungsgesellschaft, § 42 Absatz 1 oder Siedlungsnehmen, § 42 Absatz 2) steht der Rückübereignungsanspruch zu?

124. Erscheint die Pflicht ein Wohngebäude 10 Jahre zu bewohnen mit der Niederlassungsfreiheit vereinbar?

125. Wie wird der Preis im § 15 Absatz 2 Satz 1 festgelegt?

Zu § 17 Absatz 2 Nummer 1

(2) Der Anzeigepflicht unterliegen nicht Landpachtverträge, die

1. zum Zwecke der Siedlung und Flurbereinigung abgeschlossen werden

126. Was bedeutet im Sinne des Gesetzes „Siedlung“?

Zu § 17 Absatz 3

(3) Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder dessen Änderung beanstanden, wenn die Verpachtung

1. an einen Nichtlandwirt erfolgt und ein Landwirt die betroffenen Grundstücke zur Aufstockung seines Betriebes bedarf und zur Zahlung des Pachtpreises bereit und in der Lage ist,

2. zu einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Sinne des § 7 Absatz 3 führen würde,

(...)

4. zu einem Pachtpreis erfolgt, der nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

127. Wie ist „Aufstockung“ im § 17 Absatz 3 Nummer 1 zu definieren?

128. Welchen Preis muss der Landwirt bereit sein zu zahlen, wenn parallel der Beanstandungsgrund gemäß § 17 Absatz 3 Nummer 4 vorliegt?

129. Wie wird im Verwaltungsverfahren die „Bereitschaft“ nachgewiesen?

130. Wer ermittelt den alternativ pachtwilligen Landwirt?

Zu § 17 Absatz 4

(4) Der Pächter kann bei Vorliegen des Beanstandungsgrundes des Absatzes 3 Nummer 2 entsprechend den Regelungen des § 7 Absatz 4 nachweisen, dass dennoch kein agrarstruktureller Nachteil eintritt.

131. Welche Gründe für eine Zupacht sind im Eigenland-Pacht-Verhältnis maßgeblich?

132. Ist der Verweis in § 17 Absatz 4 auf § 7 Absatz 4 dahin auszulegen, dass auch die Zupacht eines Grundstücks zur besseren Erschließung eines anderen Betriebsgrundstücks genügt?

Zu § 17 Absatz 6 Satz 2

²Die vom Landesamt ermittelten Grundpachtpreise werden auf der Internetseite der zuständigen Behörde veröffentlicht und alle 3 Jahre aktualisiert.

133. Wann beginnen die drei Jahre?

Zu § 18 Satz 1

¹Die mittelbare Pachtflächenübertragung kann beanstandet werden, wenn er zu einem Nachteil für die Agrarstruktur entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 führt.

134. Warum ist beim mittelbaren Pachtflächenübergang, im Gegensatz zum mittelbaren Grundstückserwerb, der § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 – Erwerb durch einen Nichtlandwirt, nicht auch eine agrarstrukturelle Gefahr?

Zu § 18 Satz 3

³Kommt es bei der mittelbaren Pachtflächenübertragung auch zu einer mittelbaren Grundstücksübertragung, ohne dass die Mindestgrundstücksgröße nach § 1 Absatz 2 Nummer 2 erreicht wird, gelten dafür § 12, § 13, § 31 und § 32 entsprechend.

135. Der Verweis ist so auszulegen, dass für die mittelbaren Grundstückübergänge, als letztendliche Rechtsfolge, das Ankaufsrecht und für die mittelbare Pachtflächenübertragung das Zwangsgeld zu prüfen sind?

Zu § 19 Absatz 2

¹Örtlich ist die Behörde zuständig, in deren Bezirk die Hofstelle des Betriebes liegt, zu dem das Grundstück gehört. ²Ist keine Hofstelle vorhanden, so ist die Behörde zuständig, in deren Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen.

136. Warum wurden im Vergleich zu [§ 26 Absatz 2 Agrarstrukturgesetz Baden-Württemberg](#) keine Regelung für den Fall getroffen, dass die Hofstelle außerhalb des Geltungsbereichs des Bbg ASG liegt?

Zu § 19 Absatz 3 Satz 1

¹Hält die Behörde, bei der der Antrag auf Genehmigung oder die Anzeige des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung eingegangen ist, ihre örtliche Zuständigkeit nicht für gegeben, so hat sie die Sache unverzüglich, spätestens aber vor Ablauf eines Monats nach Eingang des Antrags, an die örtlich zuständige Behörde abzugeben und den Antragsteller von der Abgabe zu benachrichtigen.

137. Warum wurde keine Regelung getroffen für den Antrag bei der sachlich unzuständigen Behörde?

Zu § 23 Absatz 1 Satz 1

¹Mit dem Antrag auf Genehmigung ist der Behörde eine zustellungsbevollmächtigte Person mit zustellfähiger Adresse im Inland zu nennen.

138. Soweit ersichtlich, werden keine expliziten Regelungen zur Zustellung/Bekanntmachung getroffen. Ist daher § 23 Absatz 1 Satz 1 dahin auszulegen, dass alle Bescheide zuzustellen sind?

Zu § 24 insgesamt

139. Welche Fristen gelten für die Prüfung von Amtswegen (§ 25 Absatz 4; § 31 Absatz 4; § 33 Absatz 3; § 35 Absatz 4) und wann beginnen sie?

Zu § 24 Absatz 2

¹Die Frist nach Absatz 1 beginnt erst zu laufen, wenn die für die Entscheidung erforderlichen Informationen und Unterlagen vollständig bei der zuständigen Behörde eingegangen sind und die Information an die Verbände nach § 38 versandt wurde.

140. Warum verlängert sich die zweimonatige Frist um die Vorprüfung der Behörde. Warum sind die Versagungsgründe nicht offensichtlich ausgeschlossen?

141. Ist davon auszugehen, dass es nur auf den Eingang der vollständigen Unterlagen ankommt, wenn, wie beim mittelbaren Pachtflächenübergang und Landpachtverkehr, keine Beteiligung des Berufsstandes in § 38 vorgesehen ist?

142. Wie ist mit dem Fristbeginn umzugehen, wenn sowohl der Versagungsgrund eines Nichtlandwirts (Beteiligungspflicht gemäß § 38 Absatz 1 Satz 1) als auch der Preissmissbrauch (ohne Beteiligungsfrist) in Betracht kommen?

Zu § 27 Absatz 1 Satz 1

¹Hat die zuständige Behörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 10 herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist nach § 24 dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen.

143. Bedeutet „erteilen“ eine Zustellung innerhalb der Frist?

Zu § 27 Absatz 2

Der Vorkaufsberechtigte ist befugt, innerhalb der Frist des § 24 das Grundstück zu besichtigen und Einsicht in die das Grundstück betreffenden behördlichen Verfahrensakten zu nehmen.

144. Wann ist die „Erwerbsbereitschaft“ und „Erwerbsfähigkeit“ eines aufstockungsbedürftigen Landwirtes so konkret, dass das Besichtigungsrecht einen verhältnismäßigen Eingriff in Artikel 13 Grundgesetz darstellt?

Zu § 31 insgesamt und § 35 insgesamt

145. Warum gibt es im Anzeigeverfahren der mittelbaren Pachtflächen- und Grundstücksübertragung keine mit § 34 vergleichbare Mitteilung vorgesehen, die bestätigt, dass Fiktion durch Zeitablauf eingetreten ist, wie auch ein Negativzeugnis bei Nichtbeanstandung und bei Umsetzung der im Beanstandungsbescheid geforderten Handlungen?

Zu § 31 Absatz 2 Satz 2 Nummer 3

²Die Anmeldung muss ferner über jeden beteiligten Rechtsträger, einschließlich der mit diesen nach § 2 Absatz 10 verbundenen Unternehmen, folgende Angaben enthalten:

3. die Höhe der erworbenen und der insgesamt gehaltenen bzw. zurechenbaren Stimmrechte bei einem mittelbaren oder unmittelbaren Erwerb von Stimmrechten am Bucheigentümer sowie die Gesellschaftsstruktur aller beteiligten Rechtsträger insgesamt.

146. Warum wiederholt § 31 Absatz 2 Satz 2 Nummer 3, dass die Angaben von „allen beteiligten Rechtsträgern“ vorliegen müssen, wenn dies bereits im Eingangssatz angelegt ist?

Zu § 35 Absatz 3

Der Anzeige ist ebenfalls eine vollständige Aufstellung der Grundstücke des Erwerbers und seines Unternehmensverbunds vor Erwerb sowie der mittelbar übergegangenen Pachtflächen beizufügen.

147. Welchen Mehrwert hat die Anforderung in § 35 Absatz 3, wenn sie gleichlautend bereits in dem Verweis in § 35 Absatz 2 Satz 1 auf § 31 Absatz 3 enthalten ist?

Zu § 36 Absatz 2

Ist eine Anzeige nach § 17 Absatz 1 nicht innerhalb der in § 33 Absatz 1 genannten Frist erfolgt, kann die zuständige Behörde die Anzeige verlangen.

148. Wie ist das Verhältnis dieses Anzeigeverlangens zur Prüfung von Amtswegen in § 33 Absatz 3?

Zu § 38 Absatz 1 Satz 1

¹Die zuständige Behörde hat vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag die den Berufsstand vertretenden landwirtschaftlichen Vereinigungen anzuhören, wenn das Vorliegen eines Versagungsstatbestandes nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 nicht ausgeschlossen ist.

149. Welchen Stellenwert genießt die Stellungnahme der Berufsvertretungen im Verwaltungsverfahren?

Zu § 38 Absatz 3

Dabei ist durch die anhörungsberechtigten Organisationen sicherzustellen, dass sie mögliche Erwerbsinteressenten im Wege eines objektiv nachvollziehbaren, einheitlichen Verfahrens ermittelt.

150. Wie wird das Einhalten dieser Compliance-Regelung überwacht?

Rechtsförmliche Anregungen

1. Terminologie (gemeinnütziges)

Siedlungsunternehmen/Siedlungsgesellschaft

Im Gesetzestext werden die Begriffe „Siedlungsunternehmen“ und „Siedlungsgesellschaft“ nicht konsistent verwendet. Siedlungsgesellschaft ist gemäß § 42 Bbg ASG die zu gründende Gesellschaft, wobei Siedlungsunternehmen der Oberbegriff für die Siedlungsgesellschaft und weitere gemäß § 42 Absatz 2 Bbg ASG durch Rechtsverordnung zum Siedlungsunternehmen zu kürende Institutionen ist. Unter dieser Prämisse ergibt sich, dass

- 1.1. § 1 Absatz 2 Nummer 5: „gemeinnütziges Siedlungsunternehmen“ und „Siedlungsgesellschaft“ richtig verwendet werden.
- 1.2. In § 4 Nummer 3 zu prüfen ist, ob alle Erwerbe und Veräußerungen von „Siedlungsunternehmen“ keiner Genehmigung bedürfen oder nur jene Siedlungsgesellschaft im Sinne des § 42 Bbg ASG.
- 1.3. In § 8 Absatz Nummer 1 zu prüfen ist, ob es „die Siedlungsgesellschaft“ oder „ein Siedlungsunternehmen“ heißen soll. Mit anderen Worten, ob die Auflage nur die Veräußerung an die Siedlungsgesellschaft enthalten können soll oder an alle Siedlungsunternehmen im Sinne des § 42 Absatz 1 und 2 Bbg ASG gerichtet ist.
- 1.4. Im § 10 Absatz 3 es wohl auch „Siedlungsunternehmen“ heißen müsste, um § 42 Absatz 1 und 2 zu erfassen.
- 1.5. Die Begründung zu § 27 Absatz 2 Bbg ASG das Wort „Siedlungsgesellschaft“ richtig verwendet.
- 1.6. Der Wortlaut des § 42 Absatz 4: „gemeinnütziges Siedlungsunternehmen“ so auch in der Begründung dazu korrekt verwendet ist.

2. Terminologie des für die Landwirtschaft zuständigen Ministeriums

Teilweise wird im Gesetz vom „für Landwirtschaft zuständigen Minister“ (§ 1 Absatz 3; § 2 Absatz 6 Nummer 4, § 38 Absatz 2) oder vom „für Landwirtschaft zuständigen

Ministerium“ (§ 45) oder vom „für die Landwirtschaft zuständigen Ressorts der Landesregierung“ (§ 42 Absatz 3) gesprochen. Angeregt wird eine einheitliche sprachliche Fassung, wobei die Formulierung des „Ministeriums“ am neutralsten ist.

3. Terminologie „Landwirt“, „landwirtschaftlicher Betrieb“, „landwirtschaftliche Gesellschaft“, „Landwirtschaftsgesellschaft“, „landwirtschaftliches Unternehmen“ und „Landwirtschaftsbetrieb“

Obwohl der § 2 mit seiner Überschrift „Begriffsbestimmungen“ auf eine Definition und damit einheitliche Terminologie abzielt, finden sich allein in ihm **6 verschiedene Bezeichnungen**, die wohl ähnliches, aber nicht zwingend dasselbe bedeuten.

1. In § 2 Absatz 5 wird der Begriff „Landwirt“ definiert. Nach seiner Konzeption dient er als Oberbegriff für natürliche Personen, Personengesellschaften und juristische Personen.
2. Trotzdem wird anderenorts vom „landwirtschaftlichen Betrieb“ (§ 2 Absatz 6 Nummer 1), bei der Beschreibung einer Betriebs-/Existenzgründung oder
3. von der „landwirtschaftlichen Gesellschaft“ (§ 2 Absatz 6 Nummer 2), bei der Beschreibung der Eigenschaft der Gesellschaft, durch die ein Gesellschafter als Nichtlandwirt privilegiert erwerben kann, gesprochen.
4. Wiederum in der Begründung zu § 2 Absatz 6 Nummer 2 wird der Begriff einer „Landwirtschaftsgesellschaft“ verwendet.
5. In § 2 Absatz 6 Nummer 3 wird vom „landwirtschaftlichen Unternehmen“ gesprochen, dem eine andere Gesellschaft Flächen überlässt.
6. In § 2 Absatz 9 erscheint der „Landwirtschaftsbetrieb“ in der Beschreibung der Region.

Angeregt wird eine Konsolidierung der Begriffe.

4. Vermeintlich überflüssige Verweise auf „entsprechende“ Regelungen und gleichzeitig fehlende

4.1 Der Gesetzesentwurf ist in Abschnitte und diese in Unterabschnitte gegliedert. Im Abschnitt 4 werden Verfahren und Zuständigkeiten geregelt. Daraus ergibt sich, dass

§ 22 Abs. 2

§ 23 Abs. 1 S. 2

§ 23 Abs. 3

§ 38 Abs. 1 S. 2 wohl eigentlich in den Abschnitt Verfahren gehören.

4.2 Umgekehrt, wenn man der Logik der bisherigen Verweise folgt, dann fehlt:

4.2.1 bei den ergänzenden Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Grundstücksübertragung: Ein Verweis auf den „schriftlichen Bescheid“, § 24 Absatz 1 am Ende

5. Zusammenfassung der Handlung der Behörde von Amtswegen

Da sowohl in § 25 Absatz 3, § 31 Absatz 4, § 33 Absatz 3 als auch in § 35 Absatz 4 eine Prüfung von Amtswegen vorgesehen ist, könnte man dies im Untertitel 1 zusammenfassen.

6. Regelungsort des „Negativzeugnisses“

Es wird angeregt zu prüfen, ob § 5 - Zeugnis der Genehmigungsfreiheit aus dem Abschnitt 2, Unterabschnitt 1 als allgemeine Verfahrensregelung nicht in den Abschnitt 4 verschoben werden kann.

Redaktionelle Anregungen

1. Verweise

Die Begründung zu § 10 Absatz 1 führt aus „Gemäß Satz 2 ist der Erwerb zugunsten des Siedlungsunternehmens weiterhin möglich.“. Der § 10 Absatz 1 BbG ASG enthält jedoch keine zwei Sätze. Angeregt wird hier der Verweis auf Absatz 4, der das beschriebene Vorkaufsrecht enthält.

2. Nummerierung von Absätzen

In der Begründung zu § 2 wird ein Absatz „15“ erläutert. Diese Zahl ist nicht vergeben. Nach dem Inhalt ist es wohl Absatz 14.

3. Mutmaßlich falscher Begriffe/Bezüge

1. In § 31 Absatz 4 steht „unmittelbarer“ Erwerb. Aus dem Kontext heraus, müsste es aber wohl der „mittelbare“ Erwerb sein, da der § 31 im „Unterabschnitt 3 Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Grundstücksübertragung“ steht. Eine inhaltsgleiche Regelung für den „unmittelbaren“ Grundstückserwerb steht systematisch richtig im § 25 Absatz 4 BbG ASG.

2. In der Begründung zu § 11 steht „Übernahme aus dem Reichssiedlungsgesetz mit Ausnahme § 15 Absatz 2.“ § 15 Absatz 2 entspricht der Nummerierung des jetzigen § 11 in einer früheren Fassung und müsste nun „§ 11 Absatz 2“ heißen.

3. In § 38 Absatz 1 Satz 2 müsste es wohl § 18 Satz 3 heißen, da dieser keinen Satz 4 hat.

4. „Gender“

Warum wird in § 10 Absatz 4 Satz 4 von Landwirte und Landwirtinnen gesprochen, wenn doch § 2 Absatz 4 den „Landwirt“ als eine männliche, weibliche oder diverse Person erklärt.

5. Tippfehler

5.1 Fehlende Satzzeichen

5.1.1 Satzendpunkte

5.1.1.1 im Gesetzestext:

§ 14 Absatz 2

§ 36 Absatz 1 Satz 2

§ 36 Absatz 2

5.1.1.2 in der Begründung:

zu § 5

zu § 10 – Allgemein vor zu Absatz 1:

5.2 Grammatik

5.2.1 Der Wortlaut des § 2 Absatz 13 muss wohl auf „mittelbare Pachtflächenübertragung“ angepasst werden.