



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

## **Stellungnahme**

**anlässlich der Anhörung zum Sächsischen Agrarstrukturgesetz  
im Ausschuss für Energie, Klimaschutz, Umwelt und  
Landwirtschaft im Sächsischen Landtag am 18. Januar 2024**

**Prof. Dr. Antje G. I. Tölle**

**2024**

# 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](mailto:antje.toelle@hwr-berlin.de)

+49 30 308772623

<https://www.hwr-berlin.de/hwr-berlin/fachbereiche-und-bps/fb-3-allgemeine-verwaltung/personen-kontakte/2313-antje-toelle/>

## Titel

Stellungnahme anlässlich der Anhörung zum Sächsischen Agrarstrukturgesetz im Ausschuss für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft im Sächsischen Landtag am 18. Januar 2024

Jahr: 2024

DOI: <https://doi.org/10.4393/opushwr-4309>

URN: urn:nbn:de:kobv:b721-opus4-4309

Zitationsvorschlag: Tölle (2024), Stellungnahme Sächsisches Agrarstrukturgesetz

# Vorwort

Seit dem 6. Oktober 2024 liegt mit der Landtagsdrucksache 7/14655 der Regierungsentwurf für ein **Sächsisches Agrarstrukturgesetz** vor. Ein solches Gesetz ist im Koalitionsvertrag verabredet. Der Landtag hat in seiner laufenden Legislaturperiode noch acht Monate Zeit, das Gesetz zu beraten. Auf Einladung des Ausschusses für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft als Sachverständige habe ich meine Stellungnahme verfasst. Sie ist eine **rechtswissenschaftliche Stellungnahme**, die rechts- oder parteipolitische Erwägungen außer Betracht lässt. Mit Blick auf die Vorbereitungszeit und den Umfang einer Stellungnahme, fehlen ausführliche gutachterlicher Erörterungen zur Vereinbarkeit aller Regeln mit dem Grundgesetz und der Landesverfassung. Die Ausführungen greifen diese Erwägungen dort punktuell auf, wo sich Bedenken aufdrängen. Die Stellungnahme versteht sich als Würdigung, die strukturelle Hinweise und Anregungen in das parlamentarische Verfahren einbringt.

Dresden, 17. Januar 2024

## Über die Sachverständige

Prof. Dr. Antje Tölle lehrt und forscht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) in Berlin im Fachbereich „Öffentliche Verwaltung“. Vor ihrer Berufung war sie als Oberregierungsrätin im Referat „Bodenmarkt“ im Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft tätig.

Einschlägige Veröffentlichungen zum Bodenmarkt:

### Überblicksdarstellungen

*Tölle, Antje*, Zur Reform des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrsrechts in den Bundesländern Brandenburg, Sachsen und Thüringen - eine verfahrenssystematische Synopse 2023, <https://doi.org/10.4393/opushwr-4267>.

*Tölle, Antje*, Landwirtschaftlicher Bodenmarkt: Der Stand der Diskussionen und eine kritische Würdigung in den Bundesländern Bayern, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zwischen März 2022 und Juli 2023, *Recht der Landwirtschaft* 2023, Seite 246 - 253.

*Tölle, Antje*, Landwirtschaftlicher Bodenmarkt: Der Stand und eine kritische Würdigung der Diskussionen in den Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und auf Bundesebene zwischen Mai 2021 und Februar 2022, *Recht der Landwirtschaft* 2022, Seite 117 - 126.

*Tölle, Antje*, Landwirtschaftlicher Bodenmarkt: Der Stand der Diskussionen in den Bundesländern Bayern, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und auf Bundesebene bis April 2021, *Recht der Landwirtschaft* 2021, Seite 197-202.

### Stellungnahme in Gesetzgebungsverfahren

*Tölle, Antje*, 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 2023, <https://doi.org/10.4393/opushwr-4232>.

*Tölle, Antje*, Entwurf eines Niedersächsischen Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (NGrdstLwG) – eine rechtswissenschaftliche Würdigung 2022, <https://doi.org/10.4393/opushwr-3485>.

*Tölle, Antje*, Entwurf eines Agrarstrukturgesetzes für Sachsen-Anhalt (ASG LSA) aus der 7. Wahlperiode – eine rechtswissenschaftliche Würdigung, 2021, <https://doi.org/10.4393/opushwr-2552>.

### Einzeldarstellungen

*Tölle, Antje*, Klagebefugnis Dritter im Grundstücksverkehrsrecht, Wertermittlungsforum 2023, Seite 90 – 96.

*Tietz, Andreas; Tölle, Antje*, Vergleichswerte landwirtschaftlicher Grundstücke für die Preismissbrauchskontrolle aus agrarökonomischer und rechtswissenschaftlicher Sicht, Berichte über Landwirtschaft, Band 102 (2023), <https://buel.bmel.de/index.php/buel/article/view/466/694>.

*Tölle, Antje*, Anmerkung zu OLG Schleswig, Beschluss vom 04.05.2023 - 60 L WLw 15/22, Recht der Landwirtschaft 2023, Seite 266 – 269.

*Tölle, Antje*, Bundesverfassungsgericht Beschluss vom 27. September 2022 1 BvR 2661/21 zum Thüringer Waldgesetz - Inhalt und Ableitungen für die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer für Anteilsenerwerb an Unternehmen mit Eigentum (und Besitz) an land- und forstwirtschaftlichen Flächen 2023, <https://doi.org/10.4393/opushwr-4200>.

*Tölle, Antje; Plath, Christian*, Bürokratieentlastung durch eine Begrenzung der behördlichen Kontrolle von Kaufverträgen nach dem Grundstückverkehrsgesetz auf Grundstücke von mindestens fünf Hektar?, Recht der Landwirtschaft 2022, Seite 273 – 279.

*Tölle, Antje; Tietz, Andreas*, Empirische Evidenz und rechtspolitische Schlussfolgerungen über die agrarstrukturelle Relevanz von Anteilsenerwerben an Agrarunternehmen, Agrar- und Umweltrecht 2022, Seite 242 – 245.

*Tietz, Andreas; Tölle, Antje*, "Bauernland in Bauernhand": Gutachten im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Johann-Heinrich-von-Thünen-Institut, Braunschweig 2022, [https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen\\_Report\\_99.pdf](https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen_Report_99.pdf).

*Tölle, Antje*, Der grundgesetzliche Gleichheitsgrundsatz und die Selbstbestimmung der Vertragsparteien auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt, in: Tölle, Antje/Benedict, Jörg u.a. (Herausgeber), Selbstbestimmung: Freiheit und Grenzen – Festschrift für Reinhard Singer zum 70. Geburtstag, Berliner Wissenschaftsverlag, Berlin 2021, Seite 661 – 674.

*Tölle, Antje*, Anteilsenerwerb (Share Deals) an Agrargesellschaften - Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz und den Europäischen Grundfreiheiten, Discussion Paper 2021, <https://doi.org/10.4393/3934.7>.

*Tölle, Antje*, Die behördliche Kontrolle von Anteilsenerwerben (Share Deals) wagen – Der zivilrechtliche und gesellschaftsrechtliche Ablauf eines Anteilskaufes, die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und die systematisch teleologische Integration der Anteilsenererbe in

den bestehenden Katalog zu kontrollierender Rechtsgeschäfte, Agrar- und Umweltrecht 2020, Seite 365 – 371.

Laufende Forschungsprojekte:

1. Impact Assessment landwirtschaftlichen Bodenmarkt, erscheinen voraussichtlich 2. Quartal 2024
2. Diskursbeiträge zum landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr

# Inhalt

Inhalt.....	1
A. Zusammenfassung.....	3
Handlungsbedarf: Versagungstatbestand berichtigen und verfassungskonform ausgestalten .....	3
Handlungsbedarf: Siedlungsrecht klarer und detaillierter regeln.....	4
Handlungsbedarf: Anzeigepflicht unternehmensbezogener Geschäfte (Share Deals) auf beanstandungsfähige Rechtsgeschäfte reduzieren .....	4
Handlungsbedarf: Regelung zum Flächendispens (§ 14) in das bewährte Verfahren integrieren und entbürokratisieren .....	5
Handlungsbedarf: Fristbeginn für die Bearbeitung konsolidieren (§ 24 Absatz 1).....	5
Handlungsbedarf: Aufbau des Gesetzes konsequent umsetzen .....	5
B. Anmerkungen und Änderungsvorschläge.....	6
Legistische Vorbemerkungen.....	6
Zu § 2 Absatz 2 Satz 2 – wirtschaftliche Einheit .....	6
Zu § 2 Absatz 5 – Definition des Landwirts .....	6
Zu § 2 Absatz 6 – Leistungsfähigkeit .....	7
Zu § 2 Absatz 8 – Zusammenhang mit dem Betrieb.....	7
Zu § 2 Absatz 9 – Anerkennung gemeinwohlorientierter Körperschaften.....	8
Zu § 2 Absatz 11 – Flächenkonzentration.....	8
Zu § 3 – verbundene Unternehmen.....	9
Zu § 4 Absatz 1 – Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte .....	9
Zu § 4 Absatz 2 – weitere genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte.....	9
Zu § 4 Absatz 3 – Antragsberechtigung und Empfangszuständigkeit Notariate .....	9
Zu § 5 Nummer 4 – Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte des Siedlungs-unternehmens .....	9
Zu § 5 Nummer 6 – Hektarfreigrenze .....	10
Zu § 6 – Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit.....	10
Zu § 7 Nummer 6 – Zu genehmigende Rechtsgeschäfte .....	11
Zu § 7 – 10 Zu genehmigenden Rechtsgeschäfte, Versagung, eingeschränkte Genehmigung.....	11
Zu § 11 - Anzeige und Beanstandung des Erwerbs von Gesellschaftsbeteiligungen und vergleichbarer Rechtsgeschäfte .....	17

Zu § 12 - Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen.....	19
Zu § 13 - Pachtpreisspiegel .....	20
Zu § 14 - Dispens zur Flächenkonzentration.....	20
Zu § 15 - Vorkaufsrecht .....	22
Zu § 16 Absatz 4 - Aufstockungsbedürftigkeit.....	23
Zu § 17 - Ausübung des Vorkaufsrechts .....	23
Zu § 22 Absatz 1 - sachlich zuständige Behörde.....	24
Zu § 22 Absatz 4 - örtliche zuständige Behörde .....	25
Zu § 22 Absatz 5 - Antrag bei der unzuständigen Behörde .....	25
Zu § 23 Absatz 1 - Antrag .....	25
Zu § 23 Absatz 2 - Beizubringenden Unterlagen .....	26
Zu § 23 Absatz 3 - Adressangaben.....	26
Zu § 23 Absatz 4 - Rechtsverordnung.....	26
Zu § 24 .....	27
Zu § 24 Absatz 1 - Bearbeitungsfristen .....	27
Zu § 24 Absatz 2 - Zwischenbescheid beim Vorkaufsrecht.....	28
Zu § 24 Absatz 3 - Besichtigungsrecht.....	28
Zu § 24 Absatz 4 - Genehmigungsfiktion .....	29
Zu § 24 Absatz 5 - Klarstellung der Fristbindung der Verwaltung.....	29
Zu § 24 Absatz 6 - Zeugnis über den Fristablauf .....	30
Zu § 25 Vorlage des Grundstückverkaufsvertrages beim Siedlungsunternehmen .....	30
Zu § 26 - Nachweis beim Grundbuchamt .....	30
Zu § 27 Absatz 1 - Veröffentlichung.....	30
Zu § 27 Absatz 2 - Anhörung des landwirtschaftlichen Berufsstandes.....	30
Zu § 28 - Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts .....	31
Zu § 29 - Gerichtliches Verfahren.....	31
Zu § 34 - Statistik .....	31
Zu § 35 - Evaluation.....	32
Zu § 37 - Inkrafttreten.....	32



## A. Zusammenfassung

Das Gesetz besitzt einen modernen Aufbau und befasst sich mit sehr vielen aktuell kontrovers diskutierten Fragen der Bodenmarktpolitik. Neben weiteren kleineren Anpassungsbedarfen, bestehen allerdings noch die folgenden 6 Handlungsfelder.

### Handlungsbedarf: Versagungstatbestand berichtigen und verfassungskonform ausgestalten

1.1 Mit der **vorliegenden Formulierung** des § 8 kann das **Gesetz nicht vollzogen** werden. Im agrarstrukturell wichtigsten Fall des **Erwerbs** eines Grundstücks durch einen **Nichtlandwirt** soll ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Mit der Formulierung in **§ 8 Absatz 1 Nummer 1 Litera b)** soll jedoch eine Versagung ergehen, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Mit einer Versagung wird der bisher im Genehmigungsverfahren schwebend unwirksame Vertrag endgültig unwirksam und kann so nicht Anknüpfungspunkt für einen neuen Vertrag aufgrund des Vorkaufsrechts sein.

1.2 Aus dem Versagungstatbestand **§ 8 Absatz 1 Nummer 1 Litera a)** sollten **Kaufverträge ausgenommen** werden. Wenn ein Nichtlandwirt erwirbt, kann nach der Konzeption des Gesetzes die Landgesellschaft oder ein Landwirt das Grundstück durch das Vorkaufsrecht erwerben. Dies sogar zum ortsüblichen Preis, wenn der vereinbarte Kaufpreis überhöht ist. Darüber hinaus kann die Landgesellschaft das Grundstück auch ohne konkret vorhandenen erwerbswilligen Landwirt erwerben, wenn es agrarstrukturellen Zielen im Sinne des § 1 Sächsisches Agrarstrukturgesetz (SächAgrarStrG) dient. Wenn unter diesen deutlich erweiterten Optionen das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, zeigt sich, dass eine wünschenswertere Verwendung eben nicht möglich ist und der Erwerb des Nichtlandwirts zu genehmigen wäre. Anderenfalls wird mit einer Versagung auf Grundlage der abstrakten agrarstrukturellen Verwendungsmöglichkeit in § 8 Absatz 1 Nummer 1 Litera a) SächAgrarStrG der Veräußerer stärker belastet als durch die konkrete Maßnahme der Agrarstrukturverbesserung durch die Ausübung des Vorkaufsrechts. Dies überschreitet den Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers für Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Rahmen von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz.

1.3 Die **bisher** in der Rechtsprechung entwickelten **ungeschriebenen Tatbestandsmerkmale**, die notwendig sind, um zu einer **verhältnismäßigen Einschränkung der Grundrechte** zu gelangen, sollten **im Gesetzestext** vollständig **wiedergegeben** werden. Daher darf der Erwerb durch einen Nichtlandwirt oder die übermäßige Konzentration von Flächen nur versagt werden, wenn alternative agrarstrukturell förderliche Verwendungen vorliegen und eine Versagung wegen eines überhöhten Preises nur, wenn ein Landwirt bereit ist, zum angemessenen Preis, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses, zu erwerben.

## Handlungsbedarf: Siedlungsrecht klarer und detaillierter regeln

2.1 Mit Blick auf den obigen Handlungsbedarf muss auch die Formulierung des **Vorkaufsrechts angepasst** werden. Dies bietet Gelegenheit die **Voraussetzungen positiv** im Gesetz **aufzulisten**. Der **Verfahrensgang** ist zu **konsolidieren**, denn aus der Gesetzesformulierung wird nicht abschließend deutlich, ob das Vorkaufsrecht weiterhin auf einer privatrechtlichen Erklärung des Siedlungsunternehmens/Landwirts beruht oder ob es durch einen Verwaltungsakt durch die Behörde ausgeübt wird. Im letzteren Fall stellt sich die Frage, welche Rechtsqualität die Erklärung des Siedlungsunternehmens im § 17 Absatz 1 Satz 2 SächAgrarStrG besitzt, wo sie mitteilen sollen, zu wessen Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll.

2.2 Wünschenswert ist eine gesetzliche Regelung der in der geltenden Rechtslage ungeklärten Frage, ob ein **Vorkaufsrecht gegeben ist**, wenn ein **Grundstück** im Sinne des Grundbuches durch **mehrere Nutzungen** (land-, forstwirtschaftlich oder gewerblich) geprägt ist **und** ob es besteht, wenn in einem **Vertrag Grundstücke unterschiedlicher Nutzung** verkauft werden.

2.3 In § 5 Nummer 4 sollten alle **Rechtsgeschäfte** an denen das **Siedlungsunternehmen beteiligt ist, freigestellt** werden, um nicht die Weiterverwendung aus dem Vorkaufsrecht zu konterkarieren.

## Handlungsbedarf: Anzeigepflicht unternehmensbezogener Geschäfte (Share Deals) auf beanstandungsfähige Rechtsgeschäfte reduzieren

3.1 Die **Länder** können im Rahmen ihrer **ausschließlichen Gesetzgebungskompetenz** für den **landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr** auch Rechtsgeschäfte einer behördlichen Kontrolle unterstellen, die alleine nach einer **wirtschaftlichen Betrachtung einen Eigentümerwechsel** an einem Grundstück bewirken. Im Vergleich zu den unmittelbaren Grundstücksgeschäften muss rechtlich eine **Verfügbarmacht über die Grundstücke erlangt** werden und diese in einem **agrarstrukturell erheblichen Umfang** im Unternehmen oder in einem mit ihm verbundenen Unternehmen vorhanden sein. Darüber geht der **Gesetzesentwurf** jedoch hinaus, wenn er **alle Beteiligungserwerbe unabhängig vom erlangten Einfluss** anzeigen lässt. Das Kriterium einer **Verfügbarmacht muss auch gegeben sein**, um eine entstehende **Flächenkonzentration** dem Erwerber **zuzurechnen**.

3.2 Weitergehend kann überlegt werden, ob man nicht nur den Erwerb von Anteilen oder Mitgliedschaftsrechten, sondern auch **andere Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich die Verfügbarmacht einräumen**, wie Treuhandstellungen, Nießbrauch oder das Recht die Geschäftsführung auszusuchen, kontrolliert. Letztlich könnte auch, wie bei der börsennotierten Aktiengesellschaft, eine **Selbstkontrolle** bis zur Konzentrationsgrenze Bürokratie sparen.

#### **Handlungsbedarf: Regelung zum Flächendispens (§ 14) in das bewährte Verfahren integrieren und entbürokratisieren**

4. Die Dispensregelung ist ein **wesentlicher Baustein der Konzentrationskontrolle**. Im Kern ist das vorausgesetzte „**überragende agrarstrukturelle Interesse**“ ein **besonderer Genehmigungstatbestand**, der auf die wirtschaftliche Situation des Veräußerers abstellt. Die Definition des überragenden agrarstrukturellen Interesses sollte in die Begriffsbestimmungen aufgenommen werden, so dass es **innerhalb der Kontrollverfahren** referenziert werden kann. Dabei ist auch das **atypische Antragsverfahren aufzulösen**. Die Grundstücksverkehrskontrolle kennt zwar einen Genehmigungsantrag, aber dieser richtet sich nicht auf die Genehmigung nach einem bestimmten Tatbestand. Aus anwaltlicher Vorsicht würde dieser ohnehin immer gestellt werden. Die Besonderheit, dass der Dispens bereits **vor Abschluss des Vertrages** beantragt werden kann, spricht indes dafür, zur Möglichkeit einen Vertragsentwurf genehmigen zu lassen, zurückzukehren.

#### **Handlungsbedarf: Fristbeginn für die Bearbeitung konsolidieren (§ 24 Absatz 1)**

5. Es bleibt **unklar**, ob die **Frist** mit dem vollständigen Eingang der Unterlagen oder erst mit dem Versand/Empfang/der Kenntnisnahme (?) des Bestätigungsscheibens **beginnt**. Die Verwirrung entsteht, da einerseits auf den Versand des Bestätigungsschreibens abgestellt wird und andererseits in ihm der Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Unterlagen niedergelegt werden soll.

#### **Handlungsbedarf: Aufbau des Gesetzes konsequent umsetzen**

6. Angeregt wird, die eigentlich in der Struktur des Gesetzes angelegte **klare Trennung zwischen Begriffs-, Inhalts- und Verfahrensbestimmungen** konsequent anzuwenden. Dies lässt viele **Verweise** innerhalb des Gesetzes **entfallen, fördert** so die **Verständlichkeit, erleichtert** nicht zuletzt den **(digitalen) Verwaltungsvollzug** und schafft **Rechtssicherheit** für die Rechtsberatung, -sprechung und den Vollzug. Werden Verfahrens- und Begriffsbestimmungen klar sortiert, so können bisher **fehlende Definitionen** eingefügt, **einheitliche Terminologien** hergestellt, **Verfahren vollständig geregelt** und das **Gesetz** erheblich gekürzt werden.

## B. Anmerkungen und Änderungsvorschläge

### Legistische Vorbemerkungen

1. Auf den ersten Blick liegen viele redaktionelle Vorschläge vor. Zahlreiche gehen jedoch auf drei Maßgaben der modernen Legistik zurück nämlich:
  1. Begriffsbestimmungen werden in einem Paragraphen zu Beginn des Gesetzes konzentriert. Dadurch entfällt auch der Verweis innerhalb des Gesetzes auf Begriffsbestimmungen.
  2. Verfahrensvorschriften werden ausschließlich im dafür vorgesehenen Abschnitt niedergelegt. Dies steigert die Benutzerfreundlichkeit des Gesetzes und damit den Verwaltungsvollzug. Letztlich entfallen so Anordnungen entsprechender Geltung im Gesetz.
  3. Die Bezeichnung von Ministerien wird nicht nach ihrem aktuellen Ressortzuschnitt, sondern nach der entscheidenden sachlichen Zuständigkeit gewählt. Dadurch ist auch bei einem geänderten Ressortzuschnitt immer klar, welches Ministerium für den Erlass der Rechtsverordnungen zuständig ist. Dies entlastet zudem das Parlament, da es sodann bei einer neuen Verteilung der Ministerien keine Gesetze allein ob der Namensänderung anpassen muss. Am häufigsten wird im Sächsischen Agrarstrukturgesetz das Sächsische Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft erwähnt. Reduziert auf die Zuständigkeit für die Landwirtschaft heißtes dann „das für Landwirtschaft zuständige Staatsministerium“.

### Zu § 2 Absatz 2 Satz 2 – wirtschaftliche Einheit

2. § 2 Absatz 2 Satz 2 regelt den bisher gesetzlich nicht geregelten Fall, wann von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist, wenn mehrere Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung eine wirtschaftliche Einheit bilden. Diese gesetzlichen Leitplanken sind zu begrüßen, da sie fixe Orientierungspunkte für die Rechtsanwendung geben.
3. Das Gesetz gibt allerdings leider keine Hilfestellung bei der Praxisfrage, wie ein Grundstück einzuordnen ist, wenn auf einem Buchgrundstück oder seinen Teilen unterschiedliche Nutzungen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gewerblich) vorhanden sind. Eine Möglichkeit ist es, die Anhaltspunkte aus Satz 2 auch für diese Entscheidung zu verwenden. Dies ist grammatikalisch und systematisch möglich, wenn man die Merkmale sowohl auf die wirtschaftliche Einheit als auch auf das Grundstück mit mehreren Nutzungen erstreckt.

### Zu § 2 Absatz 5 – Definition des Landwirts

4. In der Definition des Landwirts ist das Merkmal der „eigenverantwortlichen“ Tätigkeit enthalten. In den weiteren Begriffsbestimmungen wird das Wort nicht wieder aufgegriffen. In der Begründung steht wörtlich „ihn [den Boden] selbst

*bewirtschaften...“.* Wie verhält sich die Selbstbewirtschaftung zur „Eigenverantwortlichkeit“ – insbesondere mit Blick auf den Einsatz von Lohnunternehmern?

5. In der Definition wird von einem „leistungsfähigen Unternehmen“ gesprochen. An vielen anderen Orten in den Begriffsbestimmungen (§ 2 Absatz 3, 4) und anderen Stellen im Gesetz (§ 4 Absatz 2 Nummer 2, § 5 Nummer 2, Nummer 5) wird vom „landwirtschaftlichen Betrieb“ oder in § 8 Absatz 2 Nummer 1 vom „selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb“ gesprochen. Es ist nun wahrscheinlich, dass die Definition eines Landwirts über ein Unternehmen im Zusammenhang mit dem „landwirtschaftlichen Betrieb“ steht. Für die sichere Rechtsanwendung sollte jedoch entweder der Landwirt einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhalten oder der „landwirtschaftliche Betrieb“ singular in den Begriffsbestimmungen definiert werden.

#### **Zu § 2 Absatz 6 – Leistungsfähigkeit**

6. Die Formulierung in Absatz 6 wiederholt nur partiell die Eigenschaft „Person oder Personengesellschaft“ aus Absatz 5, die auch juristische Personen umfasst. Um zu verhindern, dass Diskussionen entstehen, wann juristische Personen leistungsfähige Landwirte sind, wird angeregt die Formulierung um den Verweis zu kürzen.
7. Mit Blick darauf, dass in § 24 die Genehmigungsfrist erst beginnt, wenn alle erforderlichen Unterlagen vorliegen, muss der Antragssteller dafür Sorge tragen, dass alle notwendigen Informationen eingereicht werden. In § 2 Absatz 6 Satz 3 wird vermutet, dass eine Person, die im Sinne des Gesetzes, über die Alterssicherung der Landwirte, als solche gilt, auch Landwirt ist. Dies ist jedoch widerlegbar. Welche Informationen werden – vor allem in einem elektronischen – Antragsformular erfragt, um dies zu widerlegen?

#### **Zu § 2 Absatz 8 – Zusammenhang mit dem Betrieb**

8. Mit dieser Regelung wird ein Landwirt im Genehmigungsverfahren einem Nichtlandwirt gleichgestellt, da die Entfernung zwischen seinem Betriebsitz und dem Grundstück zu groß ist. Diese Fallgruppe wird derzeit als Form der Kapitalanlage im Rahmen der Versagungsgründe diskutiert.<sup>1</sup> In der Rechtsprechung wurden Fälle einer Entfernung zwischen 120<sup>2</sup> und 700 km<sup>3</sup> unter diesem Gesichtspunkt erörtert.

---

<sup>1</sup> Bundesgerichtshof, Beschluss vom 28.11.2014, Aktenzeichen BLw 4/13, Recht der Landwirtschaft 2015, Seite 135 f.

<sup>2</sup> Oberlandesgericht Jena, Beschluss vom 27.10.2011, Aktenzeichen Lw U 183/11, Beck-Rechtsprechung 2012, 111.

<sup>3</sup> Bundesgerichtshof, Beschluss vom 28.11.2014, Aktenzeichen BLw 4/13, Recht der Landwirtschaft 2015, Seite 135 f.

9. Es spricht soweit ersichtlich nichts dagegen, diesen Fall direkt in den Begriffsbestimmungen zu regeln.
10. Allerdings ist der Wortlaut des Regierungsentwurfes zu eng gefasst. Er spricht nur von „zu erwerbenden“ Grundstücken, so dass er bei der Landpachtverkehrskontrolle nicht greifen würde. Klarstellend wäre es auch empfehlenswert explizit vom Betriebsitz des Landwirts zu sprechen, denn auch andere Unternehmen haben Betriebsitze.
11. Im Vergleich der Gesetzesfassungen als Referenten- und Regierungsentwurf ist im Entwurf, der nun im Landtag beraten wird, eine konkrete Entfernung entfallen. Der Referentenentwurf stellte auf die „Region“ ab und definierte sie in Absatz 9 mit der dreifach durchschnittlichen Entfernung. Diese sollte von der oberen Landesbehörde bekannt gegeben werden und periodisch aktualisiert werden. Der Regierungsentwurf stellt nun auf die „betriebswirtschaftlich vertretbare Entfernung jeweilige Nutzungsart“ ab. Dies mag zwar im Einzelfall eine höhere Flexibilität bringen, sie behindert jedoch einen effektiven Verwaltungsvollzug. Er kann zwar – gerade in einem elektronischen Antragsverfahren – den Ort des Betriebsitzes und die geplante Nutzungsart erfragen, aber dann muss die Behörde beurteilen, ob es betriebswirtschaftlich akzeptabel ist, in dieser Entfernung zu arbeiten. Dies erfordert betriebswirtschaftliche Detailkenntnisse des Betriebs. Details, die dann ebenfalls offengelegt werden müssten und über die die Behörde in jedem Einzelfall eine Entscheidung treffen müsste. Eine solche Prüfung erscheint schwerlich umsetzbar.

#### **Zu § 2 Absatz 9 – Anerkennung gemeinwohlorientierter Körperschaften**

12. Mit Blick auf die wechselnden Zuschnitte von Ministerien ist es in § 2 Absatz 9 Satz 2 empfehlenswert, nur auf die sachliche Zuständigkeit für die Landwirtschaft abzustellen.

#### **Zu § 2 Absatz 11 – Flächenkonzentration**

13. Mit Blick auf die nachstehende Erörterung unter Nummer 38 zu § 8 Absatz 6) und Nummer 54 ff. zu § 14 wäre systematisch die individuelle Flächenkonzentrationsgrenze, die aufgrund von überragenden agrarstrukturellen Interessen gerechtfertigt ist, in den § 2 Absatz 11 zu integrieren. Die Paragraphen § 8 und 14 werden dadurch schlanker und die Anordnung einer entsprechenden Regelung von § 2 Absatz 11 Satz 2 und 3 wird in beiden Paragraphen obsolet. § 2 Absatz 11 Satz 1 wäre um das Ergebnis der überragenden agrarstrukturellen Interessen zu ergänzen und im § 2 Absatz 11 Satz 2 der Hinweis auf den Bestandschutz zu streichen. Dadurch ändert sich am Sinngehalt von § 2 Absatz 11 Satz 2 nichts.

### **Zu § 3 – verbundene Unternehmen**

14. Mit Blick auf den § 2, der Begriffsbestimmungen liefert, ist systematisch nicht verständlich, warum § 3 ausgekoppelt wird, obwohl auch er Definitionen niederlegt. Daher bietet sich die Integration von § 3 nach den Absätzen zur Flächenkonzentration in § 2 an.

### **Zu § 4 Absatz 1 – Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte**

15. § 4 Absatz 1 Satz 1 verweist am Ende darauf, dass die Genehmigung erforderlich ist, wenn sich aus § 5 nichts anderes ergibt. Diese Klarstellung ist überflüssig, weil bereits die amtliche Überschrift von § 5 und sein Wortlaut die Ausnahme von § 4 verkörpern. Es wird die Streichung angeregt.
16. § 4 Absatz 1 Satz 3 ist einerseits unvollständig und andererseits überflüssig. Er ist überflüssig, weil § 23 Absatz 1 festlegt, dass Genehmigungen zu beantragen sind. Unvollständig ist er, da eben nicht nur die untere Landwirtschaftsbehörde für die Entscheidung zuständig ist, sondern unter Umständen auch die obere Landwirtschaftsbehörde. Siehe dazu Nummer 71 f. zu § 22.

### **Zu § 4 Absatz 2 – weitere genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte**

17. § 4 Absatz 2 Nummer 2 übernimmt eine Formulierung aus dem Grundstückverkehrsgesetz wie oben unter Nummer 5 stellt sich die Frage, wie der „landwirtschaftliche Betrieb“ definiert wird.

### **Zu § 4 Absatz 3 – Antragsberechtigung und Empfangszuständigkeit Notariate**

18. In einer Zusammenschau von § 4 Absatz 3 Satz 2 und § 23 Absatz 3 wird deutlich, dass beurkundende Notariate nicht immer als antragsberechtigt gelten bzw. empfangszuständig sind. Mit anderen Worten, ist es möglich die Regelung von § 4 Absatz 3 Satz 2 rechtsgeschäftlich im Vertrag abzubedingen.
19. Aus dem systematischen Zusammenhang erklärt sich nicht, wo der Unterschied zwischen „Erklärungen“ und „Entscheidungen“ im § 4 Absatz 3 Satz 2 besteht.
20. Unabhängig davon, passen die Regelungen von Absatz 3 nicht in die grundsätzlich übersichtliche und moderne Aufteilung zwischen Regeln zum Inhalt und zum Verfahren. Die Regelung aus § 4 Absatz 3 Satz 2 sollte also in den Abschnitt „Verfahren“ verschoben werden. Dort z.B. als § 23 Absatz 2 (Antrag auf Genehmigung, Anzeige).

### **Zu § 5 Nummer 4 – Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte des Siedlungsunternehmens**

21. In der Fassung des Regierungsentwurfes benötigt das Siedlungsunternehmen keine Genehmigung, wenn es Grundstücke erwirbt. Dieser beschränkte Anwendungsbereich bedeutet, dass der Verkauf eines Grundstücks, das über das Vorkaufsrecht erworben wurde, zu genehmigen ist. Dies steht im Widerspruch zu

den strikten Verwendungsvorgaben des § 19 Absatz 1. Er regelt wofür Grundstücke, die über das Vorkaufsrecht erworben wurden, verwendet werden können. Damit ist die Rechtslage strenger als nach dem geltenden Recht, das in § 4 Nummer 3 Grundstücksverkehrsgesetz/ Agrarstrukturverbesserungsgesetz Baden-Württemberg diese Geschäfte freistellt.

#### **Zu § 5 Nummer 6 – Hektarfreigrenze**

22. Die Hektarfreigrenze erfasst Grundstücke im Rechtssinne (§ 2 Absatz 1 Satz 1), wenn sie kleiner als 1 ha sind – bei Grundstücken, die dem Weinbau, Erwerbsgartenbau, Erwerbssobstbau und der Fischzucht dienen, sind es 0,25 ha. Werden in einem Vertrag mehrere Grundstücke veräußert, die für sich genommen unterhalb der Grenze liegen, unterfallen sie doch auch der Kontrolle, wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden und diese über der Freigrenze liegt. Es zählt also nicht, dass Grundstücke additiv mit einer Fläche größer als die Hektarfreigrenze in einem Vertrag zusammengefasst werden. Eine Genehmigung ist nur erforderlich, wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden und diese über der Freigrenze liegt. Aus dieser Konstruktion erwächst die Frage: Unterliegen im Vertrag enthaltene Grundstücke unterhalb der Freigrenze dann auch der Genehmigung, oder ist nur teilweise eine Genehmigung für den Vertrag einzuholen?
23. Die wirtschaftliche Einheit wird in § 2 Absatz 2 erläutert. Mit Blick auf die Hektarfreigrenze: Wenn eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 zwischen einem landwirtschaftlich genutzten/nutzbaren Grundstück mit einem Grundstück anderer Nutzung besteht, ist für die Berechnung der Hektarfreigrenze das Grundstück als wirtschaftliche Einheit relevant oder nur der tatsächlich landwirtschaftlich genutzte/nutzbare Grundstücksteil?

#### **Zu § 6 – Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit**

24. Das Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit ist eigentlich keine materielle Regelung, sondern eine verfahrensrechtliche. Diese Bescheinigung, die in der Praxis vielfach als „Negativzeugnis“ bezeichnet wird, bescheinigt nicht nur, dass die Genehmigung nicht erforderlich ist, sondern auch, dass die Frist für eine Versagung oder Beanstandung abgelaufen ist. Um Rückverweise zu vermeiden, sollte diese Vorschrift in den Abschnitt zum Verfahrensrecht überführt werden. Darüber hinaus sollten in einem Paragraphen alle Inhalte des Negativzeugnisses gesammelt werden. Die Voraussetzungen für seinen Antrag können in die übrigen Verfahrensvorschriften aufgenommen werden.
25. Wie auch bei § 4 Absatz 3 (oben Nummer 20), passt der Verfahrenshinweis in § 6 Satz 2 nicht in die Systematik. Ein Verweis auf das Verfahrensrecht ist überflüssig, wenn § 23 Absatz 1 um das Negativattest ergänzt wird. Siehe Änderungsvorschlag dort Nummer 78 und bereits eben Nummer 24).



## Zu § 7 Nummer 6 – Zu genehmigende Rechtsgeschäfte

26. Obwohl die Begründung zu § 7 Sächsisches Agrarstrukturgesetz anführt, dass § 8 Nummer 6 Grundstückverkehrsgesetz übernommen wurde, fehlt die Fallgruppe einer gesetzlichen Verpflichtung zur Grundstücksübernahme. In der Kommentierung werden als Beispiele [§ 40 Absatz 2 Baugesetzbuch](#) und § 13 Landesbeschaffungsgesetz genannt.<sup>4</sup> Im Baugesetzbuch ist Voraussetzung, dass ein Bebauungsplan besteht und Flächen für bestimmte Nutzungen ausgewiesen sind. Wenn es daraufhin dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, das Grundstück zu behalten oder wie bisher oder auf eine andere zulässige Weise zu nutzen, dann kann der Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen. Richtigerweise stellt schon *Ehrenforth* fest, dass in diesem Fall das Rechtsgeschäft jedoch bereits genehmigungsfrei ist.<sup>5</sup> Dies ergibt sich so auch aus § 5 Satz 1 Nummer 5 Sächsisches Agrarstrukturgesetz, weil es Grundstücksgeschäft im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes von der Genehmigung ausnimmt. § 13 Landesbeschaffungsgesetz räumt dem Eigentümer das Recht ein, die „Entziehung“ des Eigentums an dem Grundstück zu verlangen, wenn an seinem Grundstück so begründet werden soll, dass es für ihn unbillig ist. Das Gesetz befasst sich insgesamt mit der Beschaffung von Grundstücken des Bundes für die Verteidigung und damit zusammenhängenden Zielen. Daher ist Übernahmeverpflichteter der Bund. Hier stellt bereits *Ehrenforth* richtigerweise fest, dass Rechtsgeschäfte an denen der Bund beteiligt ist, generell keiner Genehmigung bedürfen.<sup>6</sup> Dies schreibt § 5 Satz 1 Nummer 1 Sächsisches Agrarstrukturgesetz ebenfalls fest, so dass hier keine Regelungslücke besteht. Da weitere gesetzliche Übernahmeverpflichtungen nicht ermittelt werden können, die nicht bereits Teil der anderen Alternativen des § 7 sind, erscheint der Entfall der Fallgruppe im Vergleich zur geltenden Rechtslage schlüssig.

## Zu § 7 – 10 Zu genehmigenden Rechtsgeschäfte, Versagung, eingeschränkte Genehmigung

27. Grundsätzlich ist es sehr begrüßenswert, dass die verschachtelte Formel im geltenden Recht (§ 9 Grundstückverkehrsgesetz) aus einer „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“, die näher mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur“ bestimmt wurde, durch konkrete Tatbestandsmerkmale

---

<sup>4</sup> Netz, Grundstückverkehrsgesetz – Praxiskommentar, 9. Auflage, 2022, Randnummer 1925 – 1927 (Seite 631); Lange, Grundstückverkehrsgesetz – Kommentar, 1962, Seite 150 und Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz Kommentar, 1965, § 8 GrdstVG, 7 Litera c) (S. 412) die dort zusätzlich erwähnten § 41 Absatz 3 Bundesbaugesetzbuch existiert nicht mehr.

<sup>5</sup> Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz Kommentar, 1965, § 8 GrdstVG, 7 Litera c) (S. 412).

<sup>6</sup> Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz Kommentar, 1965, § 8 GrdstVG, 7 Litera c) (S. 412).

- ersetzt wurde. Diese Maßnahme beseitigt Zweifel, die immer wieder gegen „unbestimmte Rechtsbegriffe“ vorgetragen wurden.
28. Das Sächsische Agrarstrukturgesetz übernimmt zum Teil gewachsene Rechtsprechung, setzt aber auch eigene Regelungsakzente, die dem Gesetzgeber selbstverständlich zustehen.
  29. Der vorliegende Aufbau der §§ 7 – 9 und § 16 zum Vorkaufsrecht trifft jedoch auf verfassungsrechtliche Bedenken, enthält einen Zirkelschluss, der die Ausübung des Vorkaufsrechts unmöglich macht und die Tatbestandsmerkmale bilden doch noch nicht alle Merkmale positiv ab.
  30. Systematisch werden im § 7 zu genehmigende Genehmigungstatbestände definiert (man kann sie als *absolute Genehmigungstatbestände* bezeichnen). Es wird angeregt, eine Nummer 7 anzufügen, die klarstellt, dass zu genehmigen ist, wenn die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts vorliegen, es aber nicht ausgeübt wird. Im Einklang mit dem Entwurf kann der Fall einer Veräußerung eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes davon ausgenommen werden.
  31. Innerhalb des Paragraphen zur „Versagung oder Einschränkung der Genehmigung“ kann dann explizit für den Fall des Kaufvertrages eine Versagung oder eingeschränkte Genehmigung für die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Betriebes oder einer unwirtschaftlichen Verkleinerung vorgesehen werden.
  32. Mit Blick auf das Vorkaufsrecht ist im § 8 dringend der Absatz 1 Nummer 1 Litera b) zu streichen, denn eine Versagung entzieht dem Vorkaufsrecht den Boden. Bleibt die Genehmigung aus – mit anderen Worten, findet eine Versagung statt, ist der Vertrag von Anfang an, ab dem Moment der Zustellung der behördlichen Entscheidung, unwirksam.<sup>7</sup> Damit entfällt der Anknüpfungspunkt für ein Vorkaufsrecht, das eben einen Kaufvertrag voraussetzt. Im Vergleich zu anderen Vorkaufsrechten in der Rechtsordnung,<sup>8</sup> besteht im siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht bereits die Besonderheit, dass ein Vorkaufsrecht auf der Grundlage eines schwebend unwirksamen Vertrages ausgeübt werden kann.<sup>9</sup> Für das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht eingebettet in das Genehmigungsverfahren<sup>10</sup> im Grundstücksverkehrsrecht, haben Rechtsprechung<sup>11</sup> und

---

<sup>7</sup> Siehe Erläuterung bei Spickhoff, in: Münchner Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 9. Auflage, 2021, § 107, Randnummer 4 oder Wendtland, in: Beck-Online-Kommentar BGB, Hau/Poseck (Hrsg.), 67. Edition, Stand 01.08.2023, § 107, Randnummer 5 am Beispiel der Rechtsgeschäfte von Minderjährigen.

<sup>8</sup> Wie zum Beispiel Naturschutzrecht (§ 66 Bundesnaturschutzgesetz) oder im § 24 Baugesetzbuch keine Genehmigung der Verträge voraussetzen.

<sup>9</sup> Kahlke, Das gesetzliche Vorkaufsrecht der landwirtschaftlichen Siedlung, 1964, Seite 86.

<sup>10</sup> So bereits in der Begründung des Regierungsentwurfes zum Grundstücksverkehrsgesetz 1958, Bundestagsdrucksache 119 aus der 3. Wahlperiode, Seite 15.

<sup>11</sup> Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 30.05.1963, Aktenzeichen 7 Wlw 36/63, Recht der Landwirtschaft 1963, Seite 209, 211; Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 08.07.1966, Aktenzeichen 10 Wlw 42/66, Recht der Landwirtschaft 1967, Seite 151, 152.

Kommentarliteratur<sup>12</sup> hervor, dass für eine wirksame Vorkaufsrechtsausübung gerade keine Versagung stattfinden darf. Anfangs wurde von einer „hypothetischen Versagung“<sup>13</sup> gesprochen und der Bundesgerichtshof bezeichnet den Verwaltungsakt inzwischen als „modifizierte Versagung“<sup>14</sup>. Da das Vorkaufsrecht nur dann greift, wenn der Kaufvertrag zu versagen wäre, ist die Begründung für diese Tatsache niederzulegen, weil es ein Tatbestandsmerkmal der wirksamen Vorkaufsrechtsausübung ist; denn umgekehrt führt eine Genehmigung der Behörde dazu, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenstandslos wird.<sup>15</sup>

33. Der Absatz 1 Nummer 1 Litera a) lockert die Versagungsmöglichkeit, wenn ein Nichtlandwirt erwirbt. Danach könnte zukünftig die Behörde eine Genehmigung versagen, wenn ein Landwirt auf dem regionalen Bodenmarkt dringenden Bedarf am Erwerb vergleichbarer Grundstücke hat. Aus seiner systematischen Stellung und der fehlenden Einschränkung in seinem Wortlaut ergibt sich, dass dies sowohl für Kaufverträge als auch für alle anderen kontrollierten Rechtsgeschäfte gilt. Mit Blick auf andere Rechtsgeschäfte als Kaufverträge – also zum Beispiel Schenkungen, einem Tausch oder einer Nießbrauchbestellung – kommt es bis nach der geltenden Rechtslage darauf an, dass ein Landwirt bereit und in der Lage ist das Grundstück zu erwerben. Dieser alternativ erwerbwillige Landwirt verkörpert dann das agrarstrukturelle Interesse der Landwirtschaft an einem Grundstück. Dieser Maßstab lässt sich aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ableiten. Es handelt sich dabei allerdings eben auch nur um einen Maßstab, denn der konkrete Fall, dass beispielsweise eine Schenkung an einen Nichtlandwirt versagt wurde, lag noch nie dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor. Prägend ist der Beschluss vom 12.01.1967 unter dem Aktenzeichen 1 BvR 169/63.<sup>16</sup> Nach dieser Entscheidung ist der gesetzliche Gestaltungsspielraum gemäß Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz für Inhalt und Schranken des Eigentums dann überschritten, wenn nur das Motiv des Erwerbs, in diesem Fall die „Kapitalanlage“, ausschlaggebend wäre, ohne dass die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts auf die Agrarstruktur

---

<sup>12</sup> Schöner/Stöber, in: Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage, 2020, Randnummer 4160.

<sup>13</sup> Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 30.05.1963, Aktenzeichen 7 Wlw 36/63, Recht der Landwirtschaft 1963, Seite 209, 211; Wöhrmann, Gang des Genehmigungsverfahrens nach dem GrdstVG, Recht der Landwirtschaft 1962, Seite 221, 224.

<sup>14</sup> Bundesgerichtshof, Beschluss vom 10.05.2019, Aktenzeichen BLw 1/18, Agrar- und Umweltrecht 2019, Seite 428, 431; Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Beschluss vom 08.02.2007, Aktenzeichen 20 Wlw 4/06, Recht der Landwirtschaft 2007, 137, 138 spricht von „(...) zu versagen wäre“.

<sup>15</sup> Zur Wirkung einer Genehmigung: Schöner/Stöber, in: Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage, 2020, Randnummer 4163; Wöhrmann, Gang des Genehmigungsverfahrens nach dem GrdstVG, Recht der Landwirtschaft 1962, Seite 221, 224.

<sup>16</sup> Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts Band 21, Seiten 73 – 87.

betrachtet würden.<sup>17</sup> Etabliert hat sich die Frage, ob andere Land- oder Forstwirte an den veräußerten Flächen interessiert sind. Sie verkörpern dann die Auswirkungen auf die Agrarstruktur, dass die Fläche eben nicht ihren Betrieben zur Verfügung stehen, obwohl sie hieran Bedarf haben. Die allgemeine Formulierung des Bundesverfassungsgerichts, dass es auf die „Auswirkungen auf die Agrarstruktur“ ankomme, lässt dem Gesetzgeber einen Gestaltungsspielraum, wie er nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur misst.

Unter dieser Prämisse erscheint es für andere Rechtsgeschäfte als Kaufverträge noch im verhältnismäßigen Beurteilungsspielraum des Gesetzgebers zu liegen, dass Landwirte nicht ganz konkret an diesem Grundstück interessiert sein müssen, sondern in der Umgebung an vergleichbar landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken und darüber hinaus einen „dringenden Bedarf“ haben müssen.

Anders ist es für Kaufverträge zu beurteilen. Im Fall eines Erwerbes durch eine Nichtlandwirt entsteht ein Vorkaufsrecht. Gemäß § 16 Absatz 1 und § 17 Absatz 1 erwirbt entweder das Siedlungsunternehmen oder direkt ein Landwirt das Grundstück. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage kann das Siedlungsunternehmen ein Grundstück auch dann erwerben, wenn kein konkreter Landwirt vorhanden ist, aber ein agrarstrukturelles Interesse im Sinne des § 1 Sächsisches Agrarstrukturgesetz vorliegt. Weiterhin ermöglicht § 16 Absatz 1 Satz 1 Sächsisches Agrarstrukturgesetz bei einem überhöhten Preis das Vorkaufsrecht zum ortsüblichen Verkehrswert auszuüben. Dieses Bündel an Erweiterungen zeigt, dass wenn trotzdem das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, eine agrarstrukturell förderlichere Verwendung des Grundstücks nicht vorliegt. Vor allem führt dann eine Versagung unter der Voraussetzung, dass ein Landwirt im Umfeld am Erwerb von Grundstücken generell interessiert ist, für den Veräußerer zu einem gravierenderen Einschnitt, als die Ausübung des Vorkaufsrechts, weil der gesamte Vertrag nichtig wird und nicht nur der Vertragspartner sich ändert.

Diese Erwägungen sprechen dafür, dass vom Anwendungsbereich dieses Versagungsgrundes Kaufverträge auszunehmen sind.

34. Der Begriff des „regionalen Bodenmarktes“ aus § 8 Absatz 1 Nummer 1 Litera a) müsste in Begriffsbestimmungen des § 2 definiert werden oder mit dem Begriff der „Region“ (dazu siehe oben Nummer 11) gleichgesetzt werden.
35. Mit Blick auf die oben in Nummer 33 aufgearbeiteten Maßgaben des Bundesverfassungsgerichts zum Erwerb eines Nichtlandwirts, wird eine Versagung oder beschränkte Genehmigung jedoch immer nur dann zulässig sein, wenn eine alternative agrarstrukturelle Verbesserung möglich ist. Daraus folgt, dass die Versagungstatbestände, das ein Nichtlandwirt kauft oder eine übermäßige

---

<sup>17</sup> Bundesverfassungsgericht vom 12. Januar 1967, Aktenzeichen 1 BvR 169/63, Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts Band 21, Seiten 73, 86.

Konzentration von bewirtschafteter Fläche entsteht, immer dieses alternative agrarstrukturelle Verwendungsinteresse benötigen. Der Bundesgerichtshof ergänzt den aktuellen Wortlaut des § 9 Absatz 3 Nummer 3 Grundstücksverkehrsgesetz aus Gründen der verhältnismäßigen Einschränkung der Grundrechte<sup>18</sup> auch um das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal, dass ein Landwirt zum Marktpreis im Zeitpunkt des Vertragsschlusses erwerbwillig und -fähig sein muss.<sup>19</sup> Wenn man ein modernes Gesetz mit ausformulierten Voraussetzungen von Versagung, Genehmigung und beschränkter Genehmigung formulieren möchte, muss diese Systematik eingehalten werden. Dies ist auch unter der obigen Maßgabe aus Nummer 33 möglich, wenn man im Versagungstatbestand erst allgemeine Regeln aufstellt und dann spezielle für den Kaufvertrag.

36. Unter dem Gesichtspunkt einer klaren Trennung zwischen Begriffsbestimmungen und inhaltlichen Regeln, kann die Definition

- einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks aus § 7 Absatz 2 (mit Blick auf die ansonsten im Gesetz verwendete Terminologie „landwirtschaftlicher Betrieb“ kann auf den Zusatz „selbstständiger“ beim Merkmal der Verkleinerung verzichtet werden),
- eines Missverhältnisses zwischen vereinbartem Preis und Gegenwert in § 7 Absatz 3 und
- das besonders gesteigerte individuelle Erwerbsinteresse in § 7 Absatz 5

in die Begriffsbestimmungen verschoben werden. Dies wäre auch vorteilhaft, weil dann der Versagungstatbestand kürzer und kompakter wird. Vorangestellt in den Begriffsbestimmungen gelten sie dann – ohne Wiederholung oder Binnenverweis – auch im Landpachtverkehrsrecht Nummer 50.

37. Die bisherige Systematik der §§ 9 – 11 Grundstücksverkehrsgesetz, dass eine Auflage oder Bedingung **anstelle** einer Versagung erteilt wird, gibt das Sächsische Agrarstrukturgesetz auf. Es regelt verschiedene Fälle einer möglichen oder auch verpflichtenden Auflage. Um Verweise und Unklarheiten zu vermeiden, sollte

- eindeutig im Wortlaut formuliert werden, ob die Auflage/Bedingung die Versagung ersetzt oder die Auflage/Bedingung zusätzlich zur Genehmigung erteilt werden kann und
- um die Binnenverweise zu vermeiden, könnten die Auflagen und Bedingungen direkt im Versagungstatbestand geregelt werden.

---

<sup>18</sup> Bundesgerichtshof vom 27.04.2018 Aktenzeichen BLW 3/17, Neue Juristische Wochenschrift-Rechtsprechungsreport 2018, Seite 848, 850 = Agrar- und Umweltrecht 2018, Seite 348 - 387; Recht der Landwirtschaft 2018, Seite 305 – 308.

<sup>19</sup> Bundesgerichtshof vom 27.04.2018 Aktenzeichen BLW 3/17, Neue Juristische Wochenschrift-Rechtsprechungsreport 2018, Seite 848, 850 f. = Agrar- und Umweltrecht 2018, Seite 348 - 387; Recht der Landwirtschaft 2018, Seite 305 – 308.

Im Zuge der Integration der Auflagen zu den jeweiligen Situationen, kann abschließend in einem Absatz das Rücktrittsrecht niedergelegt werden, da davon auszugehen ist, dass dies immer eingeräumt wird – gleich welche Auflage erteilt wird.

38. Bei der Regelung in § 8 Absatz 6 handelt es sich auch um eine Verfahrensvorschrift. Mit Blick auf die ohnehin in Nummer 57 zu § 14 vorgeschlagene Auflösung dieses Paragraphen und seine Integration in das Verfahren, wird auch diese Regelung innerhalb von § 8 obsolet. Diese sollte in die Verfahrensvorschriften überführt werden. Wenn man keinen gesonderten Antrag auf eine Genehmigung unter einem bestimmten Gesichtspunkt stellen muss, sondern die Prüfung von Amtswegen stattfindet, dann muss auch keine gesonderte Anhörung des Berufsstandes stattfinden. Die Zuständigkeit für die Entscheidung einer anderen Behörde für diese Fälle kann innerhalb der Zuständigkeitsvorschriften geregelt werden (dort siehe Nummer 72 zu § 22).
39. Darauf basierend können dann im Paragraphen zum Vorkaufsrecht dessen Voraussetzungen auch positiv benannt werden. Dabei handelt es sich nicht nur um gesetzgeberische Kür, sondern der Wortlaut des § 16 Absatz 1 mit seiner Referenz auf § 8 Absatz 1 Nummer 1 und 2 bildet eben nicht ab, dass es sich um eine hypothetische Versagung handelt. Wenn man die Voraussetzungen im Gesetz explizit aufführt, wird auch deutlich, dass mögliche Verfahrensentscheidungen
- eine Genehmigung explizit oder durch Fristablauf
  - eine Genehmigung mit Auflage
  - eine eingeschränkte Genehmigung mit Auflage/Bedingung
  - eine Versagung
  - die Ausübung des Vorkaufsrechts oder
  - ein Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit, Eintritt der Genehmigungsfiktion, Bedingung
- sein können.
40. Als Regelbeispiel wird nur ein überhöhter Preis definiert. Schutzzweck der Preiskontrolle ist aber eigentlich sowohl die bäuerliche Landwirtschaft für überhöhten Preisen und damit einhergehend einem starken Wachstum der Preise zu schützen, wie aber eigentlich auch, dass landwirtschaftliche Flächen nicht zu billig – zum Beispiel durch unerfahrene Erben veräußert werden. Man mag bei derzeit beklagten zu hohen Preisen den Fall eines zu günstigen Verkaufs wohlwollend betrachten, verbirgt sich doch gesamtgesellschaftlich dahinter eine Gefahr. Mit der Formulierung „in der Regel“ liegt eine hinreichende Flexibilität vor, so dass der Wortlaut in „eine Abweichung von 30 Prozent“ geändert werden kann.
41. Im Wortlaut des § 8 Absatz 4 wird ein neuer Begriff „Erwerbsgrundstück“ eingefügt. Mit Blick auf das Ziel einheitlicher Begriffe, um den Verwaltungsvollzug und auch die Digitalisierung von Vorschriften zu ermöglichen, ist es ratsam dies

zu vermeiden. Gerade weil mit der Formulierung „das zu erwerbende Grundstück“ ebenfalls eine eindeutige Formulierung möglich ist.

### **Zu § 11 - Anzeige und Beanstandung des Erwerbs von Gesellschaftsbeteiligungen und vergleichbarer Rechtsgeschäfte**

42. Die Bundesländer besitzen mit der ausschließlichen Gesetzgebungskompetenz<sup>20</sup> für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr auch die Möglichkeit Rechtsgeschäfte einer Kontrolle zu unterwerfen, die aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise heraus einen Eigentümerwechsel an einem Grundstück bedeuten.<sup>21</sup> Um eine Vergleichbarkeit mit unmittelbaren Grundstücksgeschäften herzustellen, muss eine Verfügungsmacht über die Grundstücke erlangt werden und es muss sich auf einen nennenswerten Umfang an Flächen beziehen, um von einer agrarstrukturellen Relevanz auszugehen.

Über die Prämisse geht der Regierungsentwurf in § 11 Absatz 1 hinaus. Danach ist jeder Erwerb eines Gesellschaftsanteils oder Mitgliedschaftsrechts anzuzeigen, ohne Rücksicht darauf, ob eine Verfügungsmacht über ein Grundstück erlangt wird. Dass diese weite Anzeigepflicht gilt, wird aus einem Umkehrschluss aus § 11 Absatz 2 deutlich, denn hier wird die Anzeigepflicht beim Erwerb von Aktien einer börsennotierten Aktiengesellschaft auf den Fall, dass eine Flächenkonzentration eintritt, beschränkt. Dadurch wird, außer für börsennotierte Aktiengesellschaften, jeder Anteilserwerb an einem Unternehmen, das selbst oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen 1 Hektar bzw. 0,25 Hektar Flächen für den Weinbau, Erwerbsgarten- oder Obstbau oder Fischzucht im Eigentum oder Besitz hat, einer Anzeigepflicht unterstellt.

Ein Beanstandungsgrund liegt nach § 11 Absatz 5 dann vor, wenn eine übermäßige Konzentration bewirtschaftbarer Fläche eintritt. Es fehlt allerdings wiederum eine Einschränkung, dass der Beteiligungserwerb eine Verfügungsmacht an einem Grundstück begründet hat. Das Merkmal einer Beherrschung wird im Gesetz nur für die Annahme eines verbundenen Unternehmens verlangt. So angewendet würde es bedeuten, dass jede noch so kleine Beteiligung an einem Unternehmen die Zurechnung von Flächen begründet und so zu einer Flächenkonzentration führen kann. Es mag plausibel sein, dass wenn man einen beherrschenden Einfluss hat, sich dieser auf alle Flächen bezieht und nicht nur quotale zur

---

<sup>20</sup> Gesetzesentwurf der Fraktionen CDU/CSU und SPD, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 22, 23, 33, 52, 72, 73, 74, 74a, 75, 84, 85, 87c, 91a, 91b, 93, 98, 104a, 104b, 105, 107, 109, 125a, 125b, 125c, 143c Grundgesetz), Bundestags-Drucksache 16/813, Seite 13 zu Doppelbuchstabe jj).

<sup>21</sup> Tölle, Die behördliche Kontrolle von Anteilserwerben (Share Deals) wagen, Agrar- und Umweltrecht 2020, Seite 365, 370.

Beteiligung. Im Sächsischen Agrarstrukturgesetz wird aber so jedem Minoritätsanteilerwerb die Verfügungsberechtigung unterstellt.

Im Ergebnis entsteht unterhalb der Flächenkonzentrationsgrenze eine Meldepflicht, die aber nur zur Statistik dient. Sicherlich erstreckt sich die Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr auch darauf eine Statistik zu führen für entsprechende Rechtsgeschäfte. Dies kann allerdings nicht für Rechtsgeschäfte gelten, die nicht von einer Gesetzgebungskompetenz einer behördlichen Kontrolle erfasst sind. Hier kann ebenso nicht argumentiert werden, dass auch beim unmittelbaren Grundstücksverkehr Rechtsgeschäfte bei der Behörde vorzulegen sind, die dann nicht versagt werden. Hintergrund ist, dass diese Rechtsgeschäfte auf zahlreiche Versagungsgründe kontrolliert werden, aber nach dem Entwurf für ein Sächsisches Agrarstrukturgesetz nur der Kontrollmaßstab der Flächenkonzentration greift.

Um innerhalb der Gesetzgebungskompetenz zu bleiben, sollte die behördliche Kontrolle also auf Rechtsgeschäfte beschränkt werden, die eine Verfügungsmacht über Grundstücke in der Gesellschaft ermöglichen.

Um bürokratiearm zu handeln, kann man weitergehend überlegen, wie bei der börsennotierten Aktiengesellschaft auf eine Selbstkontrolle zu setzen und nur die Beteiligungserwerbe anzeigespflichtig zu stellen, die die Flächenkonzentrationsgrenze übersteigen. Man mag dem entgegensetzen, dass dies dazu verleitet, die Anzeige zu unterlassen, aber dies wird durch entsprechende Ordnungswidrigkeiten für unterlassene Anzeigen sanktioniert.

Mit dem Tatbestand des § 11 Absatz 1, der sich auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen oder Mitgliedschaftsrechte beschränkt, sind wiederum andere Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich betrachtet eine Verfügungsmacht über Grundstücken vermitteln, nicht von der Anzeige/Beanstandung erfasst. Dies erscheint widersprüchlich, denn in § 3 werden z.B. über Treuhandverhältnisse, Nießbrauch oder andere Abreden vermittelte Einwirkungsmöglichkeiten als verbundenes Unternehmen betrachtet. Mit anderen Worten: Wenn ein Anteilerwerb an einem Unternehmen stattfindet, dann wird für die Überprüfung, ob eine Flächenkonzentration eingetreten ist, auch überprüft, ob Flächen in einem verbundenen Unternehmen sind. Als verbundenes Unternehmen zählen nicht nur unmittelbare Beteiligungen sondern auch anderen wirtschaftliche Berechtigungen, wenn sich aber an einem Unternehmen die Beteiligung durch solche Rechtsgeschäfte und eben nicht durch den Anteilerwerb verändert, wird es nicht kontrolliert.

43. Systematisch gehören in den Abschnitt „Verfahren“,



- die Festlegung der zuständigen Behörde in Absatz 1 (dann entfällt auch die Wiederholung in Absatz 5) und
  - die Antragsbefugnis in Absatz 4.
44. Mit Blick auf die Funktion vorangestellter Begriffsbestimmungen sind dann in
- Absatz 1 Nummer 4 ein Verweis auf die Definition des verbundenen Unternehmens und
  - in Absatz 2 und Absatz 5 der Verweis auf § 2

überflüssig.

45. In Absatz 5 Satz 1 ist innerhalb der hier neuen Paragraphennummerierung eine Anpassung vorzunehmen. Allerdings geht in jedem Fall der Verweis auf Satz 3 ins Leere.

### **Zu § 12 - Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen**

46. Systematisch gehören in den Abschnitt „Verfahren“,
- der Verweis in Absatz 1 Satz 1 auf die untere Landwirtschaftsbehörde, denn im Verfahrensrecht kann die Zuständigkeit für jede Behörde benannt werden (siehe unten Nummer 71 f. zu § 22),
  - die Aufforderung die Vertragsurkunde vorzulegen oder bei einem mündlichen Vertrag die wesentlichen Vertragsvereinbarungen mitzuteilen,
  - die Verpflichtung des Pächters und die Berechtigung des Verpächters aus § 12 Absatz 1 Satz 2,
  - die Zuständigkeit der unteren Landwirtschaftsbehörde in Absatz 3 ist redundant und
  - in Absatz 7 steht eine Doppelung zu § 24 Absatz 1 Nummer 2. Dieser legt bereits – systematisch richtig in den Verfahrensregeln – fest, dass die Behörde über die Beanstandung entscheiden soll. Daher kann der Satz 1 entfallen. Der Hinweis in Satz 2, dass sich der Beanstandungsbescheid an die Vertragsparteien richten soll, ist auch eine Doppelung zu § 24 Absatz 5, der auch von den Vertragsparteien spricht, so dass der Wortlaut gekürzt werden kann. Darüber hinaus kann im Stil des Versagungstatbestandes bzw. der eingeschränkten Genehmigung der Inhalt den Beanstandungsgründen vorangestellt werden.
47. Um im Gesetz einheitliche Begriffe zu verwenden, sollte
- in Absatz 2 Nummer 3 von „wirtschaftlichen Einheit“
  - in Absatz 3 Nummer 1 von „aufstockungsbedürftig“ (Dies ermöglicht auch den Satz zeitgemäß zu formulieren.)
  - in Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 anstelle von „Grundstückflächen“ von „Flächen“

gesprochen werden.

48. Um (Nummer 57 zu § 14) die komplizierte Fassung des § 14 aufzulösen und systematisch in die Verfahren zu integrieren, kann in Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 auf alle Ausnahmeregeln der Flächenkonzentration im Genehmigungsverfahren verwiesen werden.
49. Der Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 erfasst den Fall, dass durch die Verpachtung eine unwirtschaftliche Nutzungsaufteilung entsteht. Die gewählte Formulierung ist aus § 4 Landpachtverkehrsgesetz entnommen, aber nicht an die Begrifflichkeiten des Gesetzes angepasst. Dies fällt auf, wenn von „räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden“ Grundstücken gesprochen wird, obwohl in den Begriffsbestimmungen gerade diese Indikatoren eine wirtschaftliche Einheit bilden. Um möglichst konsistent einheitliche Maßstäbe bei vergleichbaren Sachverhalten anzuwenden, wird angeregt, dass die Formulierung bei der unwirtschaftlichen Verkleinerung bei Genehmigungen und im Landpachtrecht harmonisiert werden. Im Gleichlauf mit dem Genehmigungsverfahren kann dann der Maßstab aus den vorangestellten Begriffsbestimmungen verwendet werden.
50. Die nähere Bestimmung, wann eine unwirtschaftliche Nutzungsaufteilung vorliegt, findet sich in Absatz 4. Sie ist ebenfalls aus dem Landpachtverkehrsgesetz übernommen. Trotzdem wird angeregt, für die einheitliche Begriffsbildung die Formulierung von der Genehmigung zu übernehmen und beide in den Begriffsbestimmungen zu behandeln.

### **Zu § 13 – Pachtpreisspiegel**

51. Die Regelung, wer für die Erstellung des Pachtpreisspiegels zuständig ist, gehört systematisch eigentlich in die Verfahrensregeln bzw. ergibt sich bereits aus der Abfrageerlaubnis in Absatz 1 Satz 4.
52. Der Hinweis auf Absatz 2, dass der Pachtpreisspiegel für das Gebiet des Freistaats Sachsen gilt, kann kürzer und prägnanter in Absatz 1 integriert werden.
53. Insgesamt bedarf es einer kritischen Überlegung, in welchem Verhältnis der nun behördlich geführte Pachtpreisspiegel zu den bereits existierenden steht.

### **Zu § 14 – Dispens zur Flächenkonzentration**

54. Die Flächenkonzentration knüpft an die Eigenschaft des Erwerbers an. Insbesondere, wenn es sich nicht um den Verkauf einzelner Flächen handelt, sondern um die Veräußerung von Unternehmensanteilen (Share Deals) ist es denkbar, dass keine andere Person bereit ist das Unternehmen zu erwerben. Wird eben dieser Fall von der Behörde beanstandet, kann dies erhebliche wirtschaftliche Folgen für den Veräußerer haben, beispielsweise, wenn im Rahmen des Generationenwechsels aus dem Erlös der Ruhestand finanziert werden soll. Dagegen sichern die Dispensgründe ab.
55. In rechtssystematischer und teleologischer Hinsicht ist das „überragende agrarstrukturelle Interesse“ ein besonderer Fall der „unbilligen Härte“ für den Veräußerer, der als Auffangtatbestand bereits in den Regeln angelegt ist. Insoweit

ist der Dispens ein besonderer Genehmigungstatbestand. Diese Einordnung ist für das Verwaltungsverfahren und das Vorkaufsrecht bei einem Kaufvertrag bedeutsam. Wie oben unter Nummer 33 erläutert, wäre jedenfalls beim unmittelbaren Erwerb eines Grundstücks – also nicht bei unternehmensbezogenen Geschäften – für eine Versagung immer die Auswirkung auf die Agrarstruktur zu analysieren und dabei insbesondere, ob Landwirte das Grundstück für ihren Betrieb benötigen. Bei einem Kaufvertrag wäre dann eben auch ein Vorkaufsrecht gegeben. Umgekehrt, wenn die Flächenkonzentrationsgrenze überschritten wird, aber der besondere Genehmigungstatbestand des überragenden agrarstrukturellen Interesses (Dispens) gegeben ist, dann ist der Vertrag zu genehmigen und es ist kein Raum für die Prüfung des Vorkaufsrechts.

56. Allerdings ergibt es keinen Sinn, einen Dispens für eine Flächenkonzentration vorzusehen, die bereits mit Auflagen versehen wurde. Die Argumente, dass kein anderer Erwerber vorhanden ist, sind bereits vor der Entscheidung für eine Auflage gegeben. Entweder es gibt eben nur diesen einen Erwerber, dann ist zu genehmigen oder es gibt andere Erwerber, so dass eben kein überragendes agrarstrukturelles Interesse gegeben ist und es kann eine Auflage zur Rückkehr in die Konzentrationsgrenze geben oder im Fall eines Kaufvertrages über Flächen, das Vorkaufsrecht eben ausgeübt werden.
57. In Absatz 2 wird eine Begriffsbestimmung des „überragenden agrarstrukturellen Interesses“ getroffen, der systematisch in den § 2 – Begriffsbestimmungen gehört. Wenn man diese Verschiebung vornimmt, fallen sowohl Verweise weg als auch die Prämisse, dass es eines gesonderten Paragraphen zum Dispens zur Flächenkonzentration bedarf. Für einen gesonderten Paragraphen spricht zwar zunächst, dass für verschiedene Situationen eine Regelung gilt. Die zahlreichen Verweise und kompliziert geschachtelten Formulierungen lassen die Norm jedoch schwer verständlich werden. Indem man den Schlüsselbegriff des überragenden agrarstrukturellen Interesses in die Begriffsbestimmungen verschiebt und die weiteren Regeln des § 14 konsequent, entweder dem materiellen Recht der Genehmigung oder Beanstandung oder dem Verfahren zuordnet, lässt sich der gesamte Paragraph auflösen.
58. Der Wortlaut des Gesetzes suggeriert, dass man einen gesonderten Antrag auf eine Genehmigung / nicht Beanstandung nach den Maßgaben des Dispenses stellen muss. Diese Anforderung zu stellen, erscheint zunächst logisch, um den Charakter als besondere Ausnahme hervorzuheben. Bei näherer Betrachtung ist dies nicht nur ein Fremdkörper, sondern auch unnötig. Einem Genehmigungsantrag / einer Anzeige ist wesensimmanent, dass eine Genehmigung bzw. ausbleibende Beanstandung angestrebt wird. Weiterhin wird der Antragssteller für ihn günstige Tatsachen vortragen. Oftmals wird auch nur er um seine Eigenschaft als Landwirt oder um flächenspezifische Dinge wissen.. Es liegt also im natürlichen Interesse von Antragsstellenden oder Anzeigenden, die

oberhalb der Flächenkonzentration liegen, einen Tatsachenvortrag zu bringen, der ein überragendes agrarstrukturelles Interesse nachweist. Darüber hinaus wäre aus anwaltlicher Vorsicht heraus immer ein Antrag auf einen Dispens zu stellen, so dass eher eine Mehrbelastung der Verwaltung vorliegt. Möchte man – nachvollziehbarerweise – die Möglichkeit einräumen, vor kostenintensiven Vertragsbeurkundungen eine Einschätzung der Behörde einholen, sollte insgesamt der **Vertragsentwurf wieder Gegenstand des behördlichen Verfahrens sein.**

### Zu § 15 – Vorkaufsrecht

59. Die Legaldefinition des Siedlungsunternehmens und durch Ministerialverordnung ebenfalls zum Siedlungsunternehmen erklärte Organisationen sind systematische Begriffsbestimmungen und sollten daher im § 2 geregelt werden.
60. Daran anschließend kann die Überschrift des Paragraphen dann „Aufgaben des Siedlungsunternehmens“ lauten.
61. Bereits nach dem geltenden Recht kann ein Genehmigungsverfahren mit drei Alternativen enden:
  - ausdrückliche Genehmigung oder Genehmigung durch Fristablauf
  - Versagung
  - Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts

Dies wird jedoch im Grundstücksverkehrsgesetz und Reichssiedlungsgesetz nur mittelbar niedergelegt. Mit Blick auf die obigen Ausführungen unter (Nummer 32 zu § 8 Absatz 1 Nummer 1 b), dass eben nicht versagt werden darf, wenn gleichzeitig die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts steht, ruft dazu auf, in einem modernen Gesetz die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts positiv zu formulieren. Da sich das Herzstück des Gesetzes – begrüßenswerterweise – von den unbestimmten Rechtsbegriffen verabschiedet hat und die Versagungs- wie Genehmigungsgründe positiv formuliert, ergibt sich im Umkehrschluss, dass ein Vorkaufsrecht gegeben ist, wenn

- ein Kaufvertrag über ein Grundstück vorliegt, der grundsätzlich einer Genehmigung bedarf (also keine Freistellung genießt)
- ein Nichtlandwirt erwirbt oder eine Flächenkonzentration eintritt
- die Veräußerung nicht zu genehmigen ist oder ein anderer Genehmigungsgrund vorliegt
- ein aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden ist oder der Erwerb durch das Siedlungsunternehmen agrarstrukturellen Interessen dient.

Daher wird angeregt, die Merkmale explizit positiv im Gesetz zu formulieren.

62. Soweit man die Merkmale positiv formuliert, ist Absatz 3 anzupassen.
63. Bei Absatz 7 handelt es sich um eine Begriffsbestimmung, die in den entsprechenden Paragraphen verschoben werden sollte.

### **Zu § 16 Absatz 4 – Aufstockungsbedürftigkeit**

64. Es wird ein Begriff definiert, so dass dies systematisch in § 2 (Begriffsbestimmungen) gehört.

### **Zu § 17 – Ausübung des Vorkaufsrechts**

65. Klarstellend ist in Absatz 1 der Bezug zum konkreten Paragraphen und nicht nur zu einem Absatz herzustellen.
66. Inhaltlich wird ein neues Institut geschaffen. Bisher konnte nur das Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht ausüben und so Vertragspartei werden. Mit der Konstruktion kann ein Landwirt das Vorkaufsrecht ausüben. Die Begründung des Gesetzes weist auf eine Parallele im Baugesetzbuch hin. Dieser Vergleich trägt jedoch nur zum Teil. Der Handel mit Baugrundstücken oder bebauten Grundstücken unterliegt im Gegensatz zu den land- (und nach dem Bundesrecht auch forstwirtschaftlichen) Grundstücken keiner behördlichen Kontrolle. Der abgeschlossene Vertrag wird der Behörde also nur vorgelegt, damit sie prüfen kann, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen möchte. Die Behörde übt dann mit einem Verwaltungsakt das Vorkaufsrecht aus mit der Wirkung, dass die Gemeinde Vertragspartnerin wird. Nach § 27a Baugesetzbuch ist es auch möglich, dass die Gemeinde das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausübt. Diese Dritten müssen die Grundstücke zweckgemäß verwenden – dies sind meistens kommunale Wohnungsbaugesellschaften, oder es sind öffentliche Bedarfs- oder Erschließungsträger. Dagegen beruht das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht, wie es bisher im Reichssiedlungsgesetz geregelt ist, auf zwei Dingen: erstens, einem Verwaltungsakt mit dem die Behörde eine Entscheidung im Genehmigungsverfahren trifft (Details oben bei Nummer 32) und zweitens einer privatrechtlichen Erklärung des Siedlungsunternehmens. Letztere bewirkt, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt und ein neuer Vertrag zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen geschlossen wird. Die mit einem drittbegünstigenden Vorkaufsrecht auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt Begünstigten wären dann Private – nämlich Landwirte. Außerdem muss im Auge behalten werden, dass sowohl eine Entscheidung im Genehmigungsverfahren getroffen werden, als auch das Vorkaufsrecht ausgeübt werden muss.

Diese zwei Teile werden im Gesetz bisher nicht klar. § 17 Absatz 1 Satz 3 spricht davon, dass das Vorkaufsrecht dadurch ausgeübt wird, dass „die untere Landwirtschaftsbehörde die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Verpflichteten mittelt“. Ein Satz zuvor soll das Siedlungsunternehmen gegenüber der unteren Landwirtschaftsbehörde eine Erklärung abgeben, zu wessen Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. So stellen sich die Fragen: Welche Rechtsnatur hat diese Erklärung des Siedlungsunternehmens? Ist das weiterhin eine privatrechtliche Erklärung, die eben das Vorkaufsrecht auslöst und von der Behörde als Botin dem Veräußerer übermittelt wird? Wenn die

Gesetzesbegründung auf das Baugesetzbuch abstellt, ist die „Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts“, die die Behörde versendet, dann ein Verwaltungsakt, der das Vorkaufsrecht auslöst? Wenn ja, wo und wann wird über das Genehmigungsverfahren entschieden?

67. Da die untere Landwirtschaftsbehörde für den Vollzug des Gesetzes, bis auf spezielle Aufgaben der oberen Landwirtschaftsbehörde, zuständig ist, ist die Zuweisung in Absatz 1 Satz 3 obsolet.
68. Die spezielle Anforderung der förmlichen Zustellung in Satz 5 ist eine Verfahrensregelung, die zusammen mit der Frist im entsprechenden Paragraphen im Abschnitt Verfahren zu regeln ist. Es drängt sich allerdings die Frage auf, warum hier die förmliche Zustellung gefordert wird, wenn für die Genehmigung oder Versagung die Bekanntgabe genügt.
69. In Absatz 2 wird aufgenommen, dass der Vorkaufsgegenstand nicht einheitlich übernommen werden muss. Die Formulierung erlaubt die Auslegung, dass sowohl das Siedlungsunternehmen als auch ein erwerbswilliger Landwirt die vertragsgegenständlichen Grundstücke erwerben könnten. Offen ist allerdings die zur geltenden Rechtslage kontrovers diskutierte Frage, ob das Vorkaufsrecht auch ausgeübt werden kann, wenn
- nicht alle Grundstücke in einem Vertrag der Hektarfreigrenze unterfallen
  - Grundstücke unterschiedlicher Nutzungsart in einem Vertrag sind

Diese Fragestellung hängt im Kern bereits mit den Tatbestandsmerkmalen des Vorkaufsrechts zusammen und sollte klargestellt werden. Mit Blick auf andere Vorkaufsrechte, z.B. im Naturschutz- oder Wasserrecht wird eine Teilausübung angeregt, verbunden mit einem Erstreckungsverlangen des Veräußerers.

### **Zu § 22 Absatz 1 – sachlich zuständige Behörde**

70. Der Wortlaut des § 22 Absatz 1 stellt den Vollzug des Gesetzes in den Vordergrund, verpasst so aber eine klare Regelung für die Entscheidung über Anträge zu treffen. Dies ist insoweit relevant, dass zur letztlichen Entscheidung nach dem Gesetz entweder die untere Landwirtschaftsbehörde oder das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als obere Landesbehörde berufen sind. Davon zu unterscheiden ist die Behörde bei der die Anträge gestellt werden können. Dazu siehe Nummer 77 zu § 23. Die Regelungen für die Zuständigkeit der Entscheidung sind über das Sächsische Agrar-Aufgabenübertragungsgesetz und das Sächsische Agrarstrukturgesetz verstreut. Für eine einfache und übersichtliche Regelung empfiehlt sich die Zusammenführung.
71. Danach sind grundsätzlich die unteren Landwirtschaftsbehörden für die Entscheidung zuständig.
72. Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist zuständig für:
- gemäß § 3 Absatz 1 Sächsische Agrar-Aufgabenübertragungsgesetz, wenn Genehmigung für ein Rechtsgeschäft, an dem eine Gemeinde oder ein

Landkreis beteiligt ist, versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden soll,

- gemäß § 8 Absatz 6 Satz 1 als „Fachaufsichtsbehörde“ für die Genehmigung einer Flächenkonzentration wegen überragender agrarstruktureller Interessen
- gemäß § 11 Absatz 1 für die Beanstandung eines Erwerbs von Gesellschaftsbeteiligungen und vergleichbaren Rechtsgeschäften
- gemäß § 14 Absatz 6 als „Fachaufsichtsbehörde“ für die Entscheidung über den Dispensantrag – und in § 8 Absatz 6 erwähnt

73. Eine Konsolidierung der Zuständigkeiten in einem Paragraphen entlastet insbesondere die §§ 8, 11 und 14 um Verweise.

#### **Zu § 22 Absatz 4 – örtliche zuständige Behörde**

74. Es fehlt offenbar eine Regelung für die örtliche Zuständigkeit, wenn keine Hofstelle vorhanden ist. In § 22 Absatz 4 Satz 2 gibt es nur den Fall, dass keine Hofstelle in Sachsen vorhanden ist. Empfehlenswert erscheint die Formulierung aus dem § 18 Absatz 1 GrdstVG zu übernehmen.

#### **Zu § 22 Absatz 5 – Antrag bei der unzuständigen Behörde**

75. § 22 Absatz 5 regelt den Fall eines Antrags bei der örtlich unzuständigen Behörde. Im Einklang mit dem bisherigen Recht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz hat die örtlich unzuständige Behörde unverzüglich innerhalb eines Monats nach Eingang den Antrag an die örtlich zuständige Behörde abzugeben und den Antragssteller darüber zu benachrichtigen. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage (§ 18 Absatz 2 GrdstVG) fehlt jedoch die Anordnung, dass die Entscheidung verbindlich ist, so dass sich die Behörde, an die der Antrag abgegeben wurde, nicht ihrerseits für örtlich unzuständig erklären kann und dass die Entscheidung für den Antragssteller nicht anfechtbar ist. Es ist nicht ersichtlich, warum diese bewährte Regelung aufgegeben wurde, so dass es empfehlenswert erscheint, die Formulierung aus § 18 Absatz 2 GrdstVG zu übernehmen.

76. Außerdem fehlt die Regelung, dass eine Genehmigung fingiert wird, wenn der Antrag von der unzuständigen Behörde nicht innerhalb der Frist weitergeleitet wird.

#### **Zu § 23 Absatz 1 – Antrag**

77. In diesem Absatz wird die Form des Antrags beschrieben. Es erscheint sinnvoll zu ergänzen, bei welcher sachlich zuständigen Behörde dieser zu stellen ist, denn dies wird nur im § 12 Absatz 1 für den Landpachtvertrag ausdrücklich festgehalten. Die vorstehenden Überlegungen (Nummer 70 - 72 zu § 22 Absatz 1) und Anpassungsvorschläge zur Zuständigkeit der Behörden legen nur fest, welches Amt entscheidet, aber informieren den Antragssteller nicht darüber, wo er seinen Antrag einreichen soll. In der Gesamtschau der Verfahrensregeln ist der

Antrag wohl bei der unteren Landwirtschaftsbehörde zu stellen. Ob andere Behörden über ihn letztlich entscheiden, ergibt sich erst im Verwaltungsverfahren aufgrund des vorgetragenen Sachverhalts, so dass es für den Antragsstellenden nicht erkennbar ist, dass sein Fall zu einer anderen Behörde gehört.

78. Mit Blick auf die Überlegungen oben unter Nummer 24 zu § 6) ist in die Aufzählung der zu beantragenden Dinge das Negativzeugnis aufzunehmen.

79. Die Verfahrensregelung des § 11 Absatz 1, dass die Anzeige des Erwerbs von Gesellschaftsbeteiligungen bei der oberen Landwirtschaftsbehörde einzureichen ist (siehe dazu Nummer 43 zu § 11), kann systematisch auch einbezogen werden.

### **Zu § 23 Absatz 2 – Beizubringenden Unterlagen**

80. Der Beibringungsgrundsatz sollte sich klarstellend auch auf das Negativzeugnis erstrecken. Dies lässt sich legislativ umsetzen, indem die spezifischen Entscheidungen gestrichen werden.

81. Weiterhin wären als Folgerungsänderung zu Nummer 14 zu § 3 ist der Verweis in Nummer 3 und 4 anzupassen.

### **Zu § 23 Absatz 3 – Adressangaben**

82. Sinn und Zweck der Vorschrift ist, zu verhindern, dass die Zustellung ggf. belastender Verwaltungsakte innerhalb der laufenden Fristen dadurch erschwert wird, dass eine Zustellung im Ausland geschehen muss. Im Vergleich zwischen dem Referentenentwurf und dem Regierungsentwurf, muss eine inländische zustellungsfähige Adresse nur noch benannt werden, wenn nicht das Notariat empfangsberechtigt ist. Diese Einschränkung ist als datensparsam begrüßenswert und vereinfacht das Verfahren. Allerdings ist im nun gewählten Satzbau nur klargestellt, dass die Vertragsparteien eine zustellungsfähige inländische Adresse angeben müssen. Dies ist nicht für die andere empfangsberechtigte Person gegeben. Wenn man dies ohnehin klarstellt, dann kann grammatikalisch auch das Regel-Ausnahmeverhältnis so klargestellt werden, dass wenn kein Notariat zum Empfang ermächtigt ist, andere inländische Adressen benannt werden müssen. Bei dieser Gelegenheit kann auch klargestellt werden, dass es sich nicht um das Adjektiv „notariell“ handelt, sondern die Person des Notars empfangsberechtigt ist und letztlich die Form des Notars „Notarin oder Notar“ fortgeführt werden.

83. Mit Blick auf die Anmerkungen oben in Nummer 18 – 20 ist der Verweis anzupassen. Die nachstehende Formulierung berücksichtigt die geänderte Nummerierung, wenn man, wie unter Nummer 13 zu § 3 die Flächenkonzentrationsgrenze in die Begriffsbestimmungen des § 2 integriert.

### **Zu § 23 Absatz 4 – Rechtsverordnung**

84. Vgl. oben Nummer 1.3 wird angeregt das zum Verordnungserlass ermächtigte Ministerium nach seiner sachlichen Zuständigkeit für Landwirtschaft zu bezeichnen.



85. Als Folgeänderung, wenn man § 3 in die Begriffsbestimmungen des § 2 integriert, wäre der Verweis anzupassen.

#### **Zu § 24**

86. Da die Regelung im Kern nicht nur Fristen, sondern auch Verfahrensregelungen aufstellt, sollte sich dies in der Überschrift wiederfinden.

#### **Zu § 24 Absatz 1 – Bearbeitungsfristen**

87. In Absatz 1 Satz 1 ist der Wortlaut auf „Erwerbs von Gesellschaftsbeteiligungen und vergleichbarer Rechtsgeschäfte“ anzupassen, um einheitliche Begrifflichkeiten zu verwenden. In diesem Fall ist dann auch kein Verweis auf den Paragraphen erforderlich.
88. Der genaue Fristbeginn erscheint in § 24 Absatz 1 Satz 3 unklar. Für eine Sicherung der Rechtsanwendung ist dieser zu konkretisieren. Hintergrund: § 24 Absatz 1 Satz 2 wird angeordnet, dass die Bearbeitungsfrist erst dann beginnt, wenn die für die Entscheidung erforderlichen Informationen und Unterlagen bei der zuständigen Landwirtschaftsbehörde eingegangen sind. Der Zeitpunkt wird vom Eingang der Unterlagen in § 24 Absatz 1 Satz 3 weiter nach hinten auf den eine Bestätigung über das Vorliegen der vollständigen Unterlagen geschoben. Dies bedeutet zunächst, dass es nicht auf physischen oder elektronischen Zugang – also der regelmäßigen Möglichkeit der Kenntnisnahme – ankommt, sondern auf die aktive Sichtung der Unterlagen und die Willensentschließung der Sachbearbeitung sie als vollständig anzuerkennen. Es stellt sich anschließend die Frage, wann die notwendige Bestätigung wirksam wird – also ob sie erstellt, abgesendet oder dem Antragssteller zugegangen sein muss. Dies entscheidet auch § 24 Absatz 1 Satz 4 nicht abschließend, indem er verlangt, dass die Bestätigung unverzüglich zu erteilen ist und als notwendigen Inhalt den Zeitpunkt des Eintreffens der vollständigen Unterlagen enthalten muss. Es ist insoweit widersprüchlich, dass es ausweislich § 24 Absatz 1 Satz 3 nicht nur auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Ankunft der Unterlagen ankommt, sondern auf die Bestätigung. Die Bestätigung wiederum aber soll den Zeitpunkt mitteilen, wobei keine Regelung getroffen ist, wann diese wirksam wird. Für die Antragssteller erscheint es notwendig, selbstständig die Fristen bis zum Eintritt einer Genehmigungsfiktion errechnen zu können. Dies ist ihnen mit der unklaren Regelung, ob es nun auf den Zugang der vollständigen Unterlagen oder weitere Ereignisse der Bestätigungserklärung ankommt, nicht möglich. Weiter stellt sich die Frage, ob und wann die Frist beginnt, wenn die Bestätigungserklärung, aus welchen Gründen auch immer, nie versendet wird.
89. Der Fristbeginn ist auch konsistent in Absatz 1 Satz 1 fortzuschreiben, denn die zweimonatige Bearbeitungsfrist beginnt im derzeitigen Wortlaut mit dem Eingang des Genehmigungsantrages.

### **Zu § 24 Absatz 2 – Zwischenbescheid beim Vorkaufsrecht**

90. In den Absatz 2 sollte die Vorlageverpflichtung aus § 25 (siehe Nummer 101) integriert werden. Dann kann der Zwischenbescheid auch mit einer Fristverlängerung direkt angeschlossen werden und es werden doppelte Verweise auf das Vorkaufsrecht eingespart.

### **Zu § 24 Absatz 3 – Besichtigungsrecht**

91. Es ist begrüßenswert, dass § 24 Absatz 3 Satz 2 im Vergleich zur Fassung des Referentenentwurfes auf die Fristen von Absatz 1 und Absatz 2 abstellt.
92. Unklar ist jedoch die Bedeutung des Wortes „möglicherweise“, denn die Fristverlängerung zur Ausübung des Vorkaufsrechts verlängert sich Kraft Gesetz gemäß § 24 Absatz 3 Satz 2, um einen Monat ab Wegfall des Besichtigungshindernisses. Wenn die Formulierung „möglicherweise“ in eine Mitteilung übernommen würde, wäre es für den Adressaten unklar, ob sich die Frist verlängert hat oder nicht. Insoweit erscheint es empfehlenswert das Wort zu streichen.
93. In § 24 Absatz 3 Satz 3 wird davon gesprochen, dass der Veräußerer „informiert“ sein muss. Dagegen stand im Referentenentwurf „bekanntgegeben“. „Informieren“ ist kein feststehender juristischer Begriff, der abschließend klärt auf welchem Weg die Nachricht zugehen muss. Die Bekanntgabe ist in § 1 Satz 1 Verfahrensgesetz für den Freistaat Sachsen, § 41 Verwaltungsverfahrensgesetz Bund durch postalische, elektronische oder öffentliche Übermittlung geregelt. Eine Zustellung im Sinne des Verwaltungszustellungsgesetzes für den Freistaat Sachsen ist immer dann sinnvoll, wenn der Zugangszeitpunkt zweifelsfrei festgestellt werden soll. Dies erscheint hier nicht erforderlich, so dass eine Bekanntgabe ausreicht. Für eine bestimmte Rechtsanwendung erscheint es sinnvoll, dass unbestimmte Wort „informieren“ zu konkretisieren.
94. § 24 Absatz 3 Satz 1 schreibt die geltende Rechtslage aus § 7 Satz 1 Reichssiedlungsgesetz fort und räumt ein Besichtigungsrecht des Grundstücks ein. Dies wird § 24 Absatz 3 Satz 1 dem Siedlungsunternehmen gegenüber eingeräumt, wie es auch Einsicht in die behördlichen Verfahrensakte erhält. Innerhalb der Systematik des Sächsischen Agrarstrukturgesetzes fällt allerdings auf, dass es § 17 Absatz 1 Satz 1 ermöglicht, dass ein Vorkaufsrecht zugunsten eines aufstockungsbedürftigen Landwirts ausgeübt wird. Dieser hat jedoch kein Besichtigungsrecht. Dieser Nachteil erscheint allerdings im Vergleich zur geltenden Rechtslage als vertretbar, denn der aufstockungsbedürftige und erwerbsinteressierte Landwirt hat derzeit auch kein Besichtigungsrecht. Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass das Besichtigungsrecht kein Verstoß gegen Artikel 13 Grundgesetz oder Artikel 30 Verfassung des Freistaats Sachsen, die beide die Unverletzlichkeit der Wohnung schützen, darstellt. Unabhängig von

der rechtswissenschaftlichen Diskussion um eine enge oder weite<sup>22</sup> Auslegung des Wohnungsbegriffs, erfasst der Wortlaut des § 24 Absatz 3 Satz 1 eben nur das Grundstück und nicht zusätzlich eine Hofstelle, deren Wohnbereich unter den Schutzbereich fallen würde. Arbeitshallen, Garagen, Ställe, Scheunen oder auch Personalaufenthaltsräume fallen ohnehin nicht unter den Schutzbereich.<sup>23</sup>

#### **Zu § 24 Absatz 4 – Genehmigungsfiktion**

95. Die Frage, wann eine Genehmigungsfiktion eintritt, ist eng verbunden mit dem Beginn der Genehmigungsfrist. Wie oben unter Nummer 88 ausgeführt, ist dies nicht klar geregelt. Wiederum einen anderen Anknüpfungspunkt wählt der Wortlaut des § 24 Absatz 4, wenn für den Startpunkt ein „hinreichend bestimmter“ Antrag erforderlich ist. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst werden.
96. Weiterhin fällt auf, dass § 24 Absatz 4 Nummer 1 und Nummer 2 von einer „Zustellung“ sprechen. Dagegen stellt § 29 Absatz 1 Satz 2 für den Fristbeginn eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung auf die Bekanntgabe ab. Somit ist unklar, ob eine Bekanntgabe oder Zustellung erforderlich ist.
97. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage im § 18 Absatz 2 Satz 2 Grundstückverkehrsgesetz fehlt die Anordnung, dass die Genehmigung als erteilt gilt, wenn sie bei einer örtlich unzuständigen Behörde eingereicht wurde und die Abgabemitteilung nicht innerhalb eines Monats dem Veräußerer zugestellt wird. Es ist nicht ersichtlich, warum diese Regelung nicht übernommen werden sollte. Mit Blick auf die Systematik des Sächsischen Agrarstrukturgesetzes wäre es in § 24 Absatz 4 Satz 1 als Nummer 3 zu ergänzen. Der Paragraphenverweis orientiert sich an der geänderten Nummerierung, wenn man § 3 in die Begriffsbestimmungen integriert.
98. Da § 4 Absatz 2 in seinem Wortlaut ausdrücklich klarstellt, dass die dort aufgezählten Rechtsgeschäfte einer Veräußerung entsprechen, ist es überflüssig die entsprechende Geltung in § 24 Absatz 4 anzuordnen. Dies insbesondere, weil er im Abschnitt 7 allgemeiner Verfahrensvorschriften steht. Damit ist eben auch jede antragsberechtigte Person erfasst. Daher kann der zweite Satz gestrichen werden.

#### **Zu § 24 Absatz 5 – Klarstellung der Fristbindung der Verwaltung**

99. Der Absatz mag zwar eine klarstellende Funktion haben, aber er ist mit Blick auf die Fristbindung in Absatz 1 überflüssig.

---

<sup>22</sup> Für den weiten Begriff: Papier, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz-Kommentar, Werksstand: 101. Ergänzungslieferung Mai 2023, Artikel 13, Randnummer 10; Wischmeyer, in: Dreier, Grundgesetz-Kommentar, 4. Auflage 2023, Artikel 13, Randnummer 35.

<sup>23</sup> Aufzählung bei: Papier, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz Kommentar, Werksstand: 101. Ergänzungslieferung Mai 2023, Artikel 13, Randnummer 10.

### **Zu § 24 Absatz 6 – Zeugnis über den Fristablauf**

100. Konsistent mit den Überlegungen zu § 6 (siehe Nummer 24 f.) kann dieses Zeugnis in einem einheitlichen Paragraphen über Zeugnisse zusammengeführt werden. Damit ist dann auch ohne Wiederholung die untere Landwirtschaftsbehörde dafür zuständig es anzufertigen, es muss beantragt werden und die Antragsbefugnis gilt einheitlich.

### **Zu § 25 Vorlage des Grundstückverkaufsvertrages beim Siedlungsunternehmen**

101. Die Regelung steht zwar im Verfahrensrecht, aber losgelöst von den darauf beruhenden Fristverlängerungen. Unter Berücksichtigung des obigen Vorschlags, dass der Paragraph betreffend der Fristen auch in der Überschrift Verfahrensregeln aufnimmt, sollte diese Regelung in ihn integriert werden.

### **Zu § 26 – Nachweis beim Grundbuchamt**

102. Im § 4 wurde die Formulierung einheitlich auf „Veräußerung“ angepasst, so dass dieser Begriff auch im § 26 verwendet werden sollte.

103. Grundsätzlich ist festgelegt, dass die untere Landwirtschaftsbehörde für den Vollzug des Gesetzes zuständig ist, so dass sachlogisch auch sie für das Zeugnis über die Unanfechtbarkeit zuständig ist. Um Zweifel zu vermeiden, ob sie auch zuständig ist, wenn das Landesamt als obere Landwirtschaftsbehörde die Genehmigung aufgrund eines überragenden agrarstrukturellen Interesses erteilt hat, ist die Klarstellung hier sinnvoll. Das Wort „zuständigen“ ist jedoch überflüssig, wenn nicht gar verwirrend, weil sie nicht für die Entscheidung über jede Genehmigung zuständig ist.

### **Zu § 27 Absatz 1 – Veröffentlichung**

104. Mit der oben herausgearbeiteten Unterscheidung zwischen Versagungsgründen und den Voraussetzungen des Vorkaufsrechts sollte der Tatbestand entsprechend präzisiert werden.

### **Zu § 27 Absatz 2 – Anhörung des landwirtschaftlichen Berufsstandes**

105. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage des § 19 GrdstVG werden im Wortlaut des § 27 Absatz 2 Satz 1 Sächsisches Agrarstrukturgesetz „Interessenvereinigungen“ genannt. Der gewählte Plural impliziert, dass mehrere Interessenvertretungen zu beteiligen sind. Der Plural wird auch im § 27 Absatz 2 Satz 2 verwendet, so dass von der gesetzlichen Regelung auch in der Rechtsverordnung nicht abgewichen werden kann und nur eine Interessenvertretung angehört werden kann/wird.

In § 27 Absatz 2 Satz 2 ist eine Verordnungsermächtigung vorgesehen. Der Artikel 75 Absatz 1 Satz 1 und 2 der Verfassung des Freistaats Sachsen verlangt, dass Rechtsverordnungen nur auf Grundlage eines Gesetzes erteilt werden können und das Gesetz den Inhalt, Zweck und das Ausmaß der erteilten Ermächtigung

bestimmen muss. Das Agrarstrukturgesetz ist ein formelles Gesetz im Sinne des Art. 75 Absatz 1 Satz 1 der Verfassung des Freistaates Sachsen. Aus dem § 27 Absatz 2 Satz 2 ergibt sich der Inhalt und auch das Ausmaß der Rechtsverordnung, nämlich, dass die Berufsvertretungen bestimmt werden können und das Verfahren näher bestimmt werden kann. Daraus ergibt sich auch der Zweck, also das Ziel der Rechtsverordnung.

106. Auch in Absatz 4 sollte das Ministerium nach seiner sachlichen Zuständigkeit für Landwirtschaft bezeichnet werden.

#### **Zu § 28 – Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts**

107. Die Regelung kann systematisch an die Vorschriften zur Fristverlängerung und Zustellungsform zugeordnet werden.

#### **Zu § 29 – Gerichtliches Verfahren**

108. Der Satz 3 in Absatz 1 kann gestrichen werden. Über den Verweis in Absatz 2 Satz 2 werden die Regeln des ersten und zweiten Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVfG) für anwendbar erklärt. Dort verweist § 9 auf die Regeln des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG). Dort in § 25 FamFG wird niedergelegt, dass Anträge beim zuständigen Gericht schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgegeben werden können. Im Grundstücksverkehrsgesetz wurde in § 22 Absatz 1 zusätzlich ermöglicht den Antrag bei der Behörde zu stellen. Da diese Option entfallen ist, bedarf es keiner Wiederholung der gesetzlichen Regelungen.

109. Über den eben erwähnten Verweis werden auch die Regelungen von §§ 17 – 19 FamFG zur Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand erfasst. Hier ergibt sich bereits aus § 19 Absatz 1 FamFG, dass das zuständige Landwirtschaftsgericht, bei dem die verabsäumte Handlung vorzunehmen gewesen wäre, über den Antrag auf Wiedereinsetzung entscheidet. Daher kann auch diese Regelung im Sächsischen Agrarstrukturgesetz entfallen.

#### **Zu § 34 – Statistik**

110. Das zuständige Ministerium sollte nach seiner sachlichen Zuständigkeit für die Landwirtschaft beschrieben werden.

111. Nach dem Wortlaut soll die Statistik über die Bundestatistik zu Kauf- und Pachtwerten auf mehr Merkmale des „Kauf- und Pachtgeschehens“ erweitert werden. Da das neue Gesetz jedoch auch Erwerbe an Unternehmen (§ 11) erfasst und in § 4 Absatz 2 weitere Rechtsgeschäfte einer Kontrolle unterwirft, sollten diese auch statistisch erfasst werden. In der Stellungnahme anlässlich des

Fachgesprächs zum Bodenmarkt im Landtag von Sachsen-Anhalt<sup>24</sup> wird deutlich, dass insbesondere zu den anderen kontrollierten Rechtsgeschäften, der Häufigkeit von Versagungs- und Beanstandungsgründen und auch zu genehmigenden Rechtsgeschäften, keine Informationen vorliegen. Diese Daten sind jedoch erforderlich, um die Transparenz auf dem Bodenmarkt zu erhöhen, eine Einschätzungsgrundlage für Gefahren auf dem Bodenmarkt zu haben und letztlich für die in § 35 vorgesehene Evaluation.

112. Im Vergleich zum Referentenentwurf ist der Regierungsentwurf in § 34 Absatz 2 um einen Satz 2 ergänzt. Er sieht vor, dass berufsständische Interessenvertretungen anzuhören sind. Ist damit gemeint, dass diese **vor** Erlass der Rechtsverordnung zu hören sind? Es wird angeregt dies zu konkretisieren.

### **Zu § 35 – Evaluation**

113. Es ist begrüßenswert, dass sich der Freistaat die regelmäßige Evaluation des Gesetzes vornimmt. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Daten im Vollzug statistische erfasst werden, die für eine Beurteilung auch erforderlich sind.
114. Im Vergleich zum Referentenentwurf ist der Regierungsentwurf in § 35 um einen Satz 2 ergänzt. Er sieht vor, dass berufsständische Interessenvertretungen anzuhören sind. Ist damit gemeint, dass diese **vor** einer Evaluation, also z.B. zum Evaluationskonzept oder **zum** Landtagsbericht anzuhören sind? Es wird angeregt dies zu konkretisieren.

### **Zu § 37 – Inkrafttreten**

115. Mit den neuen Zuständigkeiten im Sächsischen Agrarstrukturgesetz geht einher, dass das Sächsische Agrar-Aufgabenübertragungsgesetz (Sächsisches Gesetzblatt 2008 Nummer 3, Seite 138, 192) anzupassen ist. In § 2 Absatz 1 entfällt die Zuständigkeit nach Nummer 1 für den Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes und nach Nummer 2 für das Landpachtverkehrsgesetz, da diese Zuständigkeit jetzt in § 22 des Sächsischen Agrarstrukturgesetzes geregelt ist. Darüber hinaus entfällt mit den speziellen Regeln in diesem Gesetz der Anwendungsbereich von § 3 Agrar-Aufgabenübertragungsgesetz, so dass dieser aufzuheben ist.
116. Weiterhin entfällt mit den Regelungen des Sächsischen Agrarstrukturgesetzes der Anwendungsbereich der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes vom 22. Mai 1996 (Sächsisches Gesetzblatt Seite 198), die durch die Verordnung vom 11. Juni 2008 (Sächsisches Gesetzblatt Seite 428) geändert worden ist. Diese wäre auch aufzuheben.

---

<sup>24</sup> Tölle, Stellungnahme anlässlich des Fachgesprächs „Bodenmarkt“ am 6. Dezember 2023 im Ausschuss für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten im Landtag von Sachsen-Anhalt, 2023, open access: <https://doi.org/10.4393/opushwr-4294>.

117. Die vorstehend mit dem Inkrafttreten des Sächsischen Agrarstrukturgesetzes notwendigen Änderungen in anderen Gesetzen sollten als Artikel angefügt werden. Daher bietet es sich an,

- § 36 als Übergangsvorschrift in einen Artikel zu überführen, der alle bisher geltenden Vorschriften – also auch die landesrechtlichen Sonderregelungen – für anwendbar erklärt.
- § 37 in einen abschließenden Artikel zum Inkrafttreten aller Änderungen zu überführen
- eine Übergangsvorschrift als Artikel zu formulieren, damit für laufende Verfahren und Altfälle sowohl das Grundstückverkehrsgesetz, das Landpachtverkehrsgesetz, Reichssiedlungsgesetz und die ergänzenden landesrechtlichen Regelungen greifen.