Landtag von Sachsen-Anhalt

Drucksache 7/6804
04.11.2020

Gesetzentwurf

Fraktionen CDU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Agrarstrukturgesetzes Sachsen-Anhalt - ASG LSA

Der Landtag wolle beschließen:

Agrarstrukturgesetz Sachsen-Anhalt - ASG LSA

Begründung

anliegend.

Siegfried Borgwardt Fraktionsvorsitzender CDU	Dr. Katja Pähle Fraktionsvorsitzende SPD	Cornelia Lüddemann Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

(Ausgegeben am 05.11.2020)

Entwurf

Agrarstrukturgesetz Sachsen-Anhalt - ASG LSA.

Inhaltsübersicht

Teil 1
Allgemeine Vorschriften

§ 1 Zweck und Anwendungsbereich
§ 2 Begriffsbestimmungen

Teil 2
Grundstücksverkehr

§ 3 Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte
§ 4 Antrag auf Genehmigung
§ 5 Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte
§ 6 Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit
§ 7 Genehmigung
§ 8 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung
§ 9 Auflagen
§ 10 Bedingungen
§ 11 Vorlage des Kaufvertrags bei der Siedlungsbehörde

Teil 3
Siedlungsrecht

§ 12 Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen
§ 13 Siedlungsbehörden
§ 14 Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens
§ 15 Ausschluss des Vorkaufsrechts
§ 16 Ausübung des Vorkaufsrechts
§ 17 Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts
§ 18 Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens
§ 19 Zubehör und Nebenleistungen
§ 20 Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte
§ 21 Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht
§ 22 Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten

Teil 4
Landpachtverkehr

§ 23 Anzeige
§ 24 Ausnahmen
§ 25 Beanstandung

Teil 5
Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen

§ 26 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte
§ 27 Antrag auf Zustimmung, Mitteilungspflichten
§ 28 Zustimmung

Teil 6
Verfahren

§ 29 Grundstücksverkehrsbehörden
§ 30 Behördliches Verfahren
§ 31 Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen
§ 32 Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen, Rechtsbehelfsbelehrung
§ 33 Eintragungen im Grundbuch
§ 34 Gerichtliches Verfahren
§ 35 Kosten- und Steuerfreiheit

Teil 7
Zwangsmittel, Ordnungswidrigkeiten

§ 36 Zwangsgeld
§ 37 Ordnungsmaßnahmen
§ 38 Ordnungswidrigkeiten

Teil 8
Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 39 Übergangsvorschrift
§ 40 Verhältnis zu Bundesrecht
§ 41 Folgeänderung
§ 42 Sprachliche Gleichstellung
§ 43 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Teil 1
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Zweck und Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz dient der Abwehr von Gefahren und erheblichen Nachteilen für die Agrarstruktur und damit für den ländlichen Raum durch eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens. Zur Agrarstruktur gehören die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft. Agrarstrukturelles Ziel ist insbesondere die Gewährleistung leistungsfähiger Unternehmen der Landwirtschaft und ein Vorrang der Landwirte beim Erwerb von Grundeigentum. Dieses Gesetz dient weiterhin der Sicherung der Funktionsfähigkeit ländlicher Räume, insbesondere der Sicherung der Wertschöpfung im ländlichen Raum.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks im Sinne von § 2 Abs. 1, welches mindestens fünf Hektar groß ist,

2. den Landpachtvertrag im Sinne von § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und

3. den Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen mit Eigentum oder Besitz an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne von § 2 Abs. 1.

§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Grundstück im Sinne dieses Gesetzes ist ein Grundstück oder ein Teil eines Grundstücks, das oder der land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder landwirtschaftlich nutzbar ist.

(2) Ein Grundstück im Sinne dieses Gesetzes wird landwirtschaftlich genutzt, wenn seine Grundfläche zum Zwecke der Landwirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 3 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt bewirtschaftet wird, unabhängig von der Art und der Intensität der Nutzung.

(3) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes forstwirtschaftlich genutzt, wenn seine Grundfläche Wald nach § 2 Abs. 1 und 2 des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt ist.

(4) Beschränkungen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder freiwillige Vereinbarungen ändern die land- oder forstwirtschaftliche Zweckbestimmung des Grundstücks nicht.

(5) Bilden mehrere Grundstücke des Veräußerers eine räumlich zusammenhängende Fläche, ist die Mindestgröße nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 aus der Summe der Flächeninhalte der zur zusammenhängenden Fläche gehörenden Grundstücke zu ermitteln. Der Zusammenhang wird insbesondere durch Straßen und Wege im Sinne des § 3

Abs. 1 Nr. 4 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt sowie Gewässer im Sinne des § 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt nicht unterbrochen.

(6) Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist, wer als Unternehmer ein auf Bodenbewirtschaftung beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft betreibt, das die für Unternehmen der Landwirtschaft geltende Mindestgröße nach Absatz 9 erreicht. Unternehmer im Sinne dieses Gesetzes ist, wer seine berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Beschränkt haftende Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft oder Mitglieder einer juristischen Person sind Landwirte im Sinne dieses Gesetzes, wenn sie hauptberuflich im Unternehmen tätig und wegen dieser Tätigkeit nicht kraft Gesetzes in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert sind.

(7) Der Ehegatte eines Landwirts nach Absatz 6 ist Landwirt im Sinne dieses Gesetzes, wenn beide Ehegatten nicht dauernd getrennt leben und der Ehegatte nicht voll erwerbsgemindert nach § 43 Abs. 2 des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch ist; dabei ist die jeweilige Arbeitsmarktlage nicht zu berücksichtigen. Satz 1 gilt entsprechend für Ehegatten von Unternehmern, die ein Unternehmen der Imkerei, der Binnenfischerei oder der Wanderschäferei betreiben. Die für Ehegatten geltenden Vorschriften dieses Gesetzes gelten entsprechend für Lebenspartner.

(8) Unternehmen der Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft einschließlich des Garten- und Weinbaues, der Fischzucht und der Teichwirtschaft; die hierfür genutzten Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zur Bodenbewirtschaftung gehören diejenigen wirtschaftlichen Tätigkeiten von nicht ganz kurzer Dauer, die der Unternehmer zum Zwecke einer überwiegend planmäßigen Aufzucht von Bodengewächsen ausübt, sowie die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, sofern diese nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes zur landwirtschaftlichen Nutzung rechnet. Der Bodenbewirtschaftung wird auch eine den Zielen des Natur- und Umweltschutzes dienende Pflege stillgelegter Flächen zugerechnet, wenn

1. eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung hierzu besteht,

2. die Tätigkeit nicht im Rahmen eines Unternehmens des Garten- und Landschaftsbaus ausgeübt wird und

3. das Unternehmen ohne die stillgelegten Flächen mindestens die Hälfte der für Unternehmen der Landwirtschaft geltenden Mindestgröße nach Absatz 9 erreicht.

Unternehmen der Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes sind auch die Imkerei, die Binnenfischerei und die Wanderschäferei. Betreibt ein Unternehmer mehrere Unternehmen der Landwirtschaft, gelten sie im Sinne dieses Gesetzes als ein Unternehmen der Landwirtschaft.

(9) Ein Unternehmen der Landwirtschaft erreicht dann die Mindestgröße, wenn es den nach § 5 Satz 1 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch vorgesehenen Grenzwert für die Befreiung von der Versicherung nach § 2 Abs. 1 Nr. 5 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch erreicht. Ein Unternehmen der Imkerei erreicht die Mindestgröße grundsätzlich, wenn es mindestens 100 Bienenvölker umfasst. Ein Unternehmen der Binnenfischerei erreicht die Mindestgröße grundsätzlich, wenn es mindestens

120 Arbeitstage jährlich erfordert. Ein Unternehmen der Wanderschäferei erreicht die Mindestgröße grundsätzlich, wenn es eine Herde von mindestens 240 Großtieren umfasst.

(10) Einem Landwirt gleichgestellt ist jede Person, die die ernsthafte und nach den konkreten Verhältnissen realistische Absicht verfolgt, in absehbarer Zeit ein ertragssicheres Unternehmen der Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten. Ein schlüssiges, umsetzbares Betriebskonzept ist auf Verlangen der zuständigen Behörde zum Nachweis vorzulegen.

Teil 2
Grundstücksverkehr

§ 3
Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte

(1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag bedürfen der Genehmigung durch die Grundstücksverkehrsbehörde. Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene Auflassung als genehmigt.

(2) Der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks stehen gleich

1. die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,

2. die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als an einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem Unternehmen der Land- oder Forstwirtschaft besteht,

3. die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstück.

(3) Im Falle des Absatzes 1 Satz 2 ist die notariell beurkundete Auflassungserklärung nachzureichen.

§ 4
Antrag auf Genehmigung

(1) Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich oder elektronisch zu stellen.

(2) Zur Beantragung einer Genehmigung sind die Vertragsparteien und derjenige berechtigt, zu dessen Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist. Dem Antrag ist eine schriftliche Erklärung des Veräußerers beizufügen, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers eine räumlich zusammenhängende Fläche bildet.

(3) Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, so gilt dieser als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen und die dazu ergehenden Erklärungen in Empfang zu nehmen.

(4) Der Erwerber hat die für den Nachweis der Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung erforderlichen Tatsachen durch entsprechende Unterlagen und Auskünfte zu belegen.

§ 5
Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte

Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn

1. der Bund oder das Land als Vertragspartei an der Veräußerung beteiligt ist,

2. eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgemeinschaft ein Grundstück erwirbt, es sei denn, dass es sich um ein Unternehmen der Land- oder Forstwirtschaft handelt,

3. die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens oder eines Siedlungsverfahrens nach Teil 3 dient,

4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des Baugesetzbuchs liegen.

§ 6
Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit

Bedarf die Veräußerung gemäß § 5 keiner Genehmigung, so hat die Grundstücksverkehrsbehörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu erteilen. Das Zeugnis steht der Genehmigung nach § 7 gleich.

§ 7
Genehmigung

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. eine Gemeinde oder eine Verbandsgemeinde an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder der beteiligten Verbandsgemeinde liegt und durch einen Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuchs nachgewiesen wird, dass das Grundstück für andere als die in § 1 Abs. 1 bezeichneten Zwecke vorgesehen ist;

2. ein Grundstück oder ein Unternehmen der Land- oder Forstwirtschaft geschlossen veräußert oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird oder an einem Grundstück ein Nießbrauch bestellt wird und der Erwerber oder Nießbraucher entweder der Ehegatte des Eigentümers oder mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist;

3. die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient;

4. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen volkswirtschaftlich gerechtfertigten Gründen getauscht werden und ein etwaiger

Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswerts ausmacht;

5. ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung oder einer Grundabtretung nach dem ersten Kapitel des Siebenten Teils des Bundesberggesetzes an denjenigen veräußert wird, zu dessen Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste, oder ein Grundstück an denjenigen veräußert wird, der das Eigentum aufgrund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muss;

6. Ersatzland erworben wird, soweit

   a) der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung seiner Existenz oder zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Unternehmens der Landwirtschaft angewiesen ist,

   b) das Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um ein Unternehmen der Landwirtschaft handelt oder

   c) eine Gemeinde oder eine Verbandsgemeinde das Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an einen bestimmten von ihr verdrängten Landwirt benötigt;

7. keine Versagungs- oder Einschränkungsgründe nach § 8 vorliegen.

§ 8
Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

(1) Die Genehmigung darf nur versagt oder mit Auflagen nach § 9 oder mit Bedingungen nach § 10 erteilt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

1. die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens bedeutet,

2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder unwirtschaftlich aufgeteilt würde,

3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht oder

4. eine wesentliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke zu befürchten ist.

(2) Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von Absatz 1 Nr. 1 liegt in der Regel vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

(3) Der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Mitglieder einer Landwirtschaft betreibenden Genossenschaft hat keine agrarstrukturell nachteili-

ge Verteilung des Grund und Bodens zur Folge, wenn der Erwerber einer langjährigen hauptberuflichen Tätigkeit in der Genossenschaft nachgeht und rechtlich sichergestellt ist, dass die erworbene Fläche der Genossenschaft langfristig zur Bewirtschaftung verbleibt.

(4) Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne von Absatz 1 Nr. 2 liegt in der Regel dann vor, wenn durch Erbauseinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung

1. ein selbstständiges Unternehmen der Landwirtschaft seine wirtschaftliche Lebensfähigkeit verlieren würde,

2. ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als zwei Hektar wird,

3. ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als fünf Hektar wird, es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint,

4. in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines Unternehmens der Landwirtschaft erworbene Grundstücke in der Weise geteilt werden, dass die Teilung diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

(5) Ein grobes Missverhältnis im Sinne von Absatz 1 Nr. 3 liegt in der Regel vor, wenn der Kaufpreis den Marktwert um mehr als 20 v. H. übersteigt oder um mehr als 40 v. H. unterschreitet.

(6) Wird das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert, so darf die Genehmigung aus dem in Absatz 1 Nr. 3 genannten Grund nicht versagt werden.

(7) Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne von Absatz 1 Nr. 4 ist auszugehen, wenn der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am regionalen Bodenmarkt hat oder durch den Erwerb eine Konzentration des Bodeneigentums und der Pacht in einer Hand entsteht. Der regionale Bodenmarkt im Sinne von Absatz 1 Nr. 4 besteht in der Regel aus der Gemarkung, in der das Grundstück liegt, sofern die Größe der Gemarkung mindestens der durchschnittlichen Gemarkungsgröße in Sachsen-Anhalt entspricht. Ist die Gemarkung kleiner, können angrenzende Gemarkungen bei der Bewertung hinzugezogen werden. Eine marktbeherrschende Stellung im Sinne von Satz 1 liegt in der Regel vor, wenn eine Person Eigentümer oder Pächter von mindestens 50 v. H. der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf dem regionalen Bodenmarkt ist. In den Flächenumfang sind Flächen von Unternehmen, an denen der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss beteiligt ist, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht, einzubeziehen.

(8) Bei der Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung muss auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, insbesondere wenn Grundstücke zur unmittelbaren Gewinnung von Roh- und Grundstoffen veräußert werden.

(9) Die Genehmigung soll, auch wenn in Absatz 1 genannte Gründe vorliegen, nicht versagt werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für den Veräußerer oder Erwerber bedeuten würde. Bei der Prüfung, ob eine unzumutbare Härte vorliegt, sind insbesondere getätigte Investitionen, Tierhaltung und langjährig bestehende Pachtverhältnisse zu berücksichtigen.

§ 9
Auflagen

(1) Dem Erwerber kann die Auflage erteilt werden,

1. das erworbene Grundstück an einen Landwirt zu verpachten,

2. das erworbene Grundstück zu angemessenen Bedingungen entweder an einen Landwirt oder an das Siedlungsunternehmen zu veräußern,

3. an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist landwirtschaftliche Grundstücke abzugeben, jedoch nicht mehr als es der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht,

4. zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung einen Bewirtschaftungsvertrag mit einem fachkundigen Unternehmen für forstliche Dienstleistungen zu schließen oder das erworbene Grundstück nach einem genehmigten Wirtschaftsplan zu bewirtschaften.

(2) Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist der Erwerber berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft des Genehmigungsbescheids vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind § 323 Abs. 6 und die §§ 346 bis 349 sowie § 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(3) Wurde eine Genehmigung unter einer Auflage nach diesem Gesetz oder nach dem Grundstückverkehrsgesetz erteilt und haben sich die Umstände, die für die Erteilung der Auflage maßgebend waren, wesentlich geändert, so kann der Erwerber die Änderung oder Aufhebung der Auflage bei der Grundstücksverkehrsbehörde beantragen. Lehnt die Grundstücksverkehrsbehörde den Antrag ganz oder teilweise ab, kann ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei dem nach § 34 Abs. 2 Satz 1 zuständigen Landwirtschaftsgericht gestellt werden; § 34 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 10
Bedingungen

(1) Die Genehmigung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass innerhalb einer bestimmten Frist

1. die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen Bedenken aus einem der in § 8 Abs. 1 aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern,

2. der Erwerber das landwirtschaftliche Grundstück auf eine bestimmte Zeit an einen Landwirt verpachtet,

3. der Erwerber an anderer Stelle Grundstücke abgibt; die abzugebenden Grundstücke sollen dem erworbenen Grundstück in Größe und Wert entsprechen.

(2) Ist die Bedingung eingetreten, hat die Grundstücksverkehrsbehörde hierüber auf Antrag eine Bescheinigung zu erteilen.

§ 11
Vorlage des Kaufvertrags bei der Siedlungsbehörde

Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 14 ausgeübt werden kann, hat die Grundstücksverkehrsbehörde, bevor sie über den Antrag auf Genehmigung entscheidet, den Kaufvertrag der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen vorzulegen.

Teil 3
Siedlungsrecht

§ 12
Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen

(1) Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes (Siedlungsunternehmen), das auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Reichssiedlungsgesetzes in Verbindung mit Anlage I Kapitel VI Sachgebiet E Abschnitt III Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 885, 1017) gegründet wurde, ist die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mit beschränkter Haftung. Das Siedlungsunternehmen hat als Organ der staatlichen Agrar- und Strukturpolitik die Aufgabe, zur Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum beizutragen. Es führt diese Aufgabe unter Geltung dieses Gesetzes in seinem Geschäftsbereich fort. Seine Stellung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen auch im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes wird dadurch nicht berührt.

(2) Das Siedlungsunternehmen untersteht der Aufsicht des für Agrarangelegenheiten zuständigen Ministeriums.

(3) Das Siedlungsunternehmen hat die von ihm durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb des Eigentums vorrangig zur Verbesserung der Agrarstruktur zu verwenden, insbesondere zur Unterstützung leistungsfähiger Landwirte, die dringend Grundstücke zur Aufstockung ihres Unternehmens der Landwirtschaft benötigen. Der landwirtschaftliche Nutzungszweck ist rechtlich zu sichern.

(4) Das Siedlungsunternehmen kann auch als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungs- oder Entwicklungsträger tätig werden.

(5) Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens gehört es auch, für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen oder andere Maßnahmen der Landentwicklung geeignete Grundstücke zu beschaffen, zu bevorraten und zur Verfügung zu stellen. Der Träger der Maßnahme nach Satz 1 kann das Siedlungsunternehmen auch mit der Durchführung von Umsiedlungen oder gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beauftragen.

(6) Landwirtschaftliche Grundstücke, die durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz erworben wurden oder nach diesem Gesetz oder mit staatlicher Finanzierungshilfe erworben werden, daraus erzielte Pachteinnahmen, Erlöse aus Veräußerungen von Grundstücken oder Rechten an solchen sowie von Gebietskörperschaften oder sonstigen Dritten bereitgestellte Grundstücke sind getrennt von sonstigen Aufgaben in einem revolvierenden Bodenfonds nach kaufmännischen Gesichtspunkten durch das Siedlungsunternehmen zu verwalten und zu verwenden.

(7) Der revolvierende Bodenfonds hat einen Umfang von mindestens 20.000 Hektar landwirtschaftlicher Grundstücke und dient der Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes.

§ 13
Siedlungsbehörden

(1) Siedlungsbehörden sind die Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten. Sie sind zuständige Behörden für siedlungsrechtliche Aufgaben nach diesem Gesetz oder ergänzenden Vorschriften, die auf dieses Gesetz oder das Reichssiedlungsgesetz verweisen oder Bezug nehmen.

(2) Örtlich zuständig ist die Siedlungsbehörde, in deren Bezirk die Hofstelle des Verkäufers liegt. Ist keine Hofstelle vorhanden oder liegt diese außerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes, so ist die Siedlungsbehörde zuständig, in deren Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen.

§ 14
Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens

(1) Wird ein landwirtschaftliches Grundstück durch Kaufvertrag veräußert, so hat das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach § 3 bedarf und nach Auffassung der Grundstücksverkehrsbehörde die Genehmigung nach § 8 zu versagen wäre.

(2) Das Vorkaufsrecht kann durch das Siedlungsunternehmen auch dann ausgeübt werden, wenn kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrags zu erwerben.

§ 15
Ausschluss des Vorkaufsrechts

(1) Das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens besteht nicht, wenn der Verkäufer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist.

(2) Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass in dem Kaufvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. Dem Siedlungsunternehmen gegenüber gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

§ 16
Ausübung des Vorkaufsrechts

(1) Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die Siedlungsbehörde den ihr von der Grundstücksverkehrsbehörde vorgelegten Kaufvertrag dem Siedlungsunternehmen zur Kenntnis gibt. Das Siedlungsunternehmen leitet seine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts der Grundstücksverkehrsbehörde, die den Kaufvertrag vorgelegt hat, zu und informiert zeitgleich die Siedlungsbehörde. Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die Grundstücksverkehrsbehörde die Erklärung des Siedlungsunternehmens dem Verkäufer bekannt gibt; damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen die Veräußerung als genehmigt.

(2) Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt voraus, dass eine nach § 2 der Grundstücksverkehrsordnung erforderliche Genehmigung erteilt worden ist. Der Ausübung des Vorkaufsrechts steht nicht entgegen, dass eine nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Genehmigung des Kaufvertrags noch nicht erteilt ist.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unwirksam, wenn die Grundstücksverkehrsbehörde die Erklärung des Siedlungsunternehmens nicht innerhalb der Frist nach § 30 Abs. 1 Satz 1 dem Verkäufer bekannt gegeben hat; das gilt nicht im Falle des § 18 Satz 2.

§ 17
Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Erklärung des Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Grundstücksverkehrsbehörde außer dem Verkäufer auch dem Käufer und demjenigen mitzuteilen, zu dessen Gunsten der Kaufvertrag geschlossen worden ist; dies gilt nicht, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 16 Abs. 3 unwirksam ist. Die Mitteilung ist mit einer Begründung darüber zu versehen, aus welchen Gründen die Genehmigung der Veräußerung nach § 8 zu versagen wäre, und bekanntzugeben.

§ 18
Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens

Das Siedlungsunternehmen ist befugt, innerhalb der Frist nach § 30 Abs. 1 Satz 1 das Grundstück zu besichtigen und Einsicht in die das Grundstück betreffenden behördlichen Verfahrensakten zu nehmen. Wird es von dem Eigentümer oder einem Dritten an der Ausübung des Besichtigungsrechts gehindert und teilt es dies der Grundstücksverkehrsbehörde innerhalb der Frist mit, so kann das Vorkaufsrecht noch innerhalb einer Frist von einem Monat von dem Tag an, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, sofern die Grundstücksverkehrsbehörde die Mitteilung über die Fristverlängerung innerhalb der Frist nach § 30 Abs. 1 Satz 1 dem Verkäufer bekannt gegeben hat.

§ 19
Zubehör und Nebenleistungen

(1) Auf das Vorkaufsrecht sind § 464 Abs. 2 und die §§ 465 bis 468 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

(2) Hat der Käufer eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat der Verkäufer dem Siedlungsunternehmen gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung vereinbart sind.

§ 20
Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

Bei einem Eigentumserwerb durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile hat das Siedlungsunternehmen den Inhaber eines erloschenen Vorkaufsrechts in Geld zu entschädigen; dies gilt jedoch nicht, wenn im Zeitpunkt der Begründung des erloschenen Vorkaufsrechts ein Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz oder nach dem Reichssiedlungsgesetz bereits bestand. Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn der Entschädigungsberechtigte ihn nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb des Eigentums durch das Siedlungsunternehmen durch Klage geltend macht.

§ 21
Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedarf oder die Genehmigung nicht zu versagen wäre, können außer von dem Verkäufer auch von dem Käufer und von demjenigen erhoben werden, zu dessen Gunsten der Kaufvertrag geschlossen worden ist. Die Einwendungen können nur durch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 geltend gemacht werden.

§ 22
Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten

(1) Verwendet das Siedlungsunternehmen das durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworbene Grundstück nicht innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 3 Satz 1, so kann derjenige, dem ein im Grundbuch eingetragenes oder durch Vormerkung gesichertes Recht zustand, das nach § 20 erloschen ist, verlangen, dass ihm das Grundstück zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt, jedoch unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen, durch das Siedlungsunternehmen übereignet wird. Bestanden mehrere Rechte dieser Art, steht der Anspruch demjenigen zu, dessen Recht den Vorrang hatte. Ist kein Berechtigter der genannten Art vorhanden, so kann der Käufer, in dessen Rechte das Siedlungsunternehmen in Ausübung seines Vorkaufsrechts eingetreten ist, die Übereignung zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt verlangen. Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich das Siedlungsunternehmen einem anderen gegenüber zur Übereignung verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde.

(2) Das Verlangen ist gegenüber dem Siedlungsunternehmen innerhalb eines Jahres nach Ablauf der in Absatz 1 Satz 1 genannten Frist zu stellen.

(3) Eine nach § 20 Satz 2 geleistete Entschädigung ist dem Siedlungsunternehmen zurückzuerstatten, soweit der Schaden durch die Übereignung des Grundstücks entfällt.

Teil 4
Landpachtverkehr

§ 23
Anzeige

(1) Der Verpächter hat den Abschluss eines Landpachtvertrags durch Vorlage der Vertragsurkunde oder im Falle eines mündlichen Vertragsabschlusses durch schriftliche Mitteilung der wesentlichen Inhalte des Landpachtvertrags der Grundstücksverkehrsbehörde anzuzeigen. Das Gleiche gilt für vereinbarte Änderungen der in einem anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen.

(2) Der Abschluss eines Landpachtvertrags und die Vertragsänderung sind jeweils innerhalb eines Monats anzuzeigen.

§ 24
Ausnahmen

Der Anzeigepflicht unterliegen nicht Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlichen Verfahrens abgeschlossen werden.

§ 25
Beanstandung

(1) Die Grundstücksverkehrsbehörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung beanstanden, wenn

1. die Verpachtung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung bedeutet,

2. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird oder

3. die Pacht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

(2) Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung im Sinne von Absatz 1 Nr. 1 liegt in der Regel vor, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht oder zu einer Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in einem Gebiet führt, die geeignet ist, anderen Unter-

nehmen der Landwirtschaft jegliche Entwicklungsmöglichkeit zu nehmen. Weitere Grundstücke, die der Pächter aufgrund anderer Rechtsverhältnisse, insbesondere als Eigentümer, in der Region bewirtschaftet, stehen gepachteten Grundstücken gleich.

(3) Eine unwirtschaftliche Aufteilung im Sinne von Absatz 1 Nr. 2 liegt in der Regel vor, wenn durch die Verpachtung die Nutzung von Grundstücken,

1. die in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Verfahren zusammengelegt wurden oder

2. deren Erwerb öffentlich gefördert wurde,

dem Verfahrens- oder Förderzweck zuwider verändert wird.

(4) Von der Beanstandung eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung ist in der Regel abzusehen, wenn dies eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei wäre.

Teil 5
Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen

§ 26
Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

(1) Zustimmungsbedürftig ist der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen mit Eigentum oder Besitz an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken mit Ausnahme der erbrechtlichen Gesamtrechtsnachfolge, wenn

1. mit dem Erwerb ein bestimmender Einfluss auf das Unternehmen entsteht und

2. das Unternehmen in Sachsen-Anhalt Eigentümer von mehr als 250 Hektar land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke ist.

(2) Unternehmen im Sinne von Absatz 1 sind insbesondere die Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die eingetragene Genossenschaft, die Aktiengesellschaft, die offene Handelsgesellschaft, die Kommanditgesellschaft oder die Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

(3) Ein bestimmender Einfluss auf das Unternehmen im Sinne von Absatz 1 Nr. 1 ist anzunehmen, wenn durch den Erwerb mehr als 25 v. H. des Kapitals oder der Stimmrechte des Unternehmens gehalten werden.

§ 27
Antrag auf Zustimmung, Mitteilungspflichten

(1) Der Erwerber hat den Antrag auf Zustimmung der Grundstücksverkehrsbehörde zu dem Rechtsgeschäft nach § 26 Abs. 1 im Falle des Erwerbs einer Beteiligung an einem Unternehmen vor dem Erwerb, bei Anwachsung und Aktienerwerb an der Börse im Nachgang, spätestens nach einem Monat, zu stellen.

(2) Der Erwerber hat die für den Nachweis der Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung erforderlichen Tatsachen schriftlich mitzuteilen und durch entsprechende Unterlagen und Auskünfte zu belegen. Dazu gehören insbesondere die Bezeichnung der Vertragsparteien mit ladungsfähiger Anschrift, Angaben zu Registereintragungen und Angaben zu den Eigentums- und Besitzverhältnissen der Vertragsparteien betreffend die in Sachsen-Anhalt belegenen Grundstücke. Soweit eine Vertragspartei Teil eines Unternehmensverbundes im Sinne von § 15 des Aktiengesetzes ist, erstreckt sich die Mitteilungspflicht auf alle Unternehmen des Unternehmensverbundes.

(3) Erwerber im Sinne des Teils 5 ist, wer selbst, als Treuhänder oder mittels eines Unternehmens, auf das er einen bestimmenden Einfluss hat, eine Beteiligung an einem Unternehmen erwirbt.

(4) Ist für den Erwerb einer Beteiligung an einem Unternehmen eine Zustimmung nach § 26 Abs. 1 nicht erforderlich, gilt § 6 entsprechend.

§ 28
Zustimmung

(1) Die Zustimmung darf nur versagt oder nach § 9 durch Auflagen oder nach § 10 durch Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass der Erwerb der Beteiligung am Unternehmen eine Gefahr oder einen erheblichen Nachteil für die Agrarstruktur darstellt. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn

1. eine wesentliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke zu befürchten ist; § 8 Abs. 7 gilt entsprechend;

2. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum anteiligen Wert der landwirtschaftlichen Grundstücke des landwirtschaftlichen Unternehmens steht.

Bei der Beurteilung der nachteiligen Veränderung der Agrarstruktur ist die landwirtschaftliche Fachkunde des Erwerbers zu berücksichtigen.

(2) Die Zustimmung kann ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für den Veräußerer oder den Erwerber bedeuten würde.

Teil 6
Verfahren

§ 29
Grundstücksverkehrsbehörden

(1) Sachlich zuständige Grundstücksverkehrsbehörden für Entscheidungen nach den Teilen 2, 4 und 7 sind die Landkreise und kreisfreien Städte. Für Entscheidungen nach Teil 5 ist das Landesverwaltungsamt zuständige Grundstücksverkehrsbehörde.

(2) Örtlich zuständig für Genehmigungen des Grundstücksverkehrs und Beanstandungen des Landpachtverkehrs ist die Grundstücksverkehrsbehörde, in deren Bezirk die Hofstelle des Veräußerers oder Verpächters liegt. Ist keine Hofstelle vorhanden oder liegt diese außerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes, so ist die Grundstücksverkehrsbehörde zuständig, in deren Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen.

(3) Hält die Grundstücksverkehrsbehörde, bei der der Antrag auf Genehmigung nach § 4 Abs. 1 oder die Anzeige des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung nach § 23 Abs. 1 eingegangen ist, ihre örtliche Zuständigkeit nicht für gegeben, so hat sie die Sache unverzüglich, spätestens jedoch vor Ablauf eines Monats nach Eingang des Antrags oder der Anzeige, an die örtlich zuständige Grundstücksverkehrsbehörde abzugeben (Abgabeverfügung) und den Antragsteller oder den Anzeigenden von der Abgabe zu benachrichtigen. Wird die Benachrichtigung nicht binnen dieser Frist zugestellt, so gilt die Veräußerung als genehmigt oder der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung als nicht beanstandet. Die Abgabeverfügung ist für die in ihr bezeichnete Grundstücksverkehrsbehörde bindend und für die Beteiligten oder Vertragsparteien unanfechtbar. Abweichend von § 30 Abs. 1 Satz 2 beginnt die Frist nach § 30 Abs. 1 Satz 1 mit dem Tag des Eingangs der Abgabeverfügung bei der bezeichneten Grundstücksverkehrsbehörde.

§ 30
Behördliches Verfahren

(1) Die Grundstücksverkehrsbehörde hat innerhalb von zwei Monaten

1. nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft über die Genehmigung nach § 3 Abs. 1 Satz 1,

2. nach Eingang der Anzeige des Abschlusses eines Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung über die Beanstandung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung nach § 25,

3. nach Eingang des Antrags auf Zustimmung zu dem Erwerb einer Beteiligung an einem Unternehmen über die Zustimmung nach § 28

durch Bescheid zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit Eingang der vollständigen Unterlagen.

(2) Hat die Grundstücksverkehrsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach den §§ 11 und 16 Abs. 1 herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 Satz 1 dem Verkäufer ein Zwischenbescheid zu erteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist nach Absatz 1 Satz 1 auf vier Monate.

(3) Die Genehmigung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 gilt als erteilt, wenn die Grundstücksverkehrsbehörde dem Verkäufer nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 eine Entscheidung nach § 8 oder im Falle des § 18 Satz 2 die Mitteilung über die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt gibt.

(4) Ist die Genehmigung durch Bescheid oder durch Fristablauf unanfechtbar geworden, hat die Grundstücksverkehrsbehörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen.

(5) Mit der Beanstandung eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung sind die Vertragsparteien aufzufordern, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung nach dem Zeitpunkt nach Satz 1 als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

(6) Der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist nach Absatz 1 Satz 1 abläuft, ohne dass den Vertragsparteien ein Bescheid bekannt gegeben worden ist. Dies ist den Vertragsparteien auf Antrag schriftlich zu bestätigen.

§ 31
Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen

(1) Die Grundstücksverkehrsbehörde hat vor der Genehmigung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 die Organisationen zu hören, die gemäß der Verordnung zur Bestimmung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen in gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen als land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung bestimmt sind.

(2) Das für Agrarangelegenheiten zuständige Ministerium wird ermächtigt, das Verfahren der Anhörung durch Verordnung näher zu regeln.

§ 32
Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen, Rechtsbehelfsbelehrung

(1) Entscheidungen der Grundstücksverkehrsbehörde, gegen die nach § 34 Abs. 1 Satz 1 ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung zulässig ist, sind zu begründen und schriftlich bekannt zu geben.

(2) Mit der Bekanntgabe sind die Beteiligten, im Falle eines Landpachtvertrags alle Vertragsparteien, über die Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung, über das Gericht, bei dem der Antrag zu stellen ist, sowie über die Form des Antrags und die Frist für die Antragstellung zu belehren.

(3) Die Frist für die Stellung eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung beginnt mit der Bekanntgabe der Entscheidung der Grundstücksverkehrsbehörde. Fehlt bei der Bekanntgabe die Rechtsbehelfsbelehrung oder ist diese unvollständig oder unrichtig, beginnt die Frist für die Stellung eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung mit der Bekanntgabe der ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung, spätestens jedoch fünf Monate nach der Bekanntgabe der Entscheidung.

§ 33
Eintragungen im Grundbuch

(1) Aufgrund eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts darf eine Rechtsänderung in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird.

(2) Ist im Grundbuch aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts eine Rechtsänderung eingetragen, so hat das Grundbuchamt auf Ersuchen der Grundstücksverkehrsbehörde oder des Vorsitzenden des Landwirtschaftsgerichts, falls nach deren Ermessen eine Genehmigung erforderlich ist, einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Grundstücksverkehrsbehörde oder der Vorsitzende des Landwirtschaftsgerichts darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung findet Anwendung.

(3) Besteht die aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommene Eintragung einer Rechtsänderung ein Jahr, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, es sei denn, es wurde

1. vor Ablauf dieser Frist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen,

2. ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs gestellt oder

3. ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt.

§ 34
Gerichtliches Verfahren

(1) Wenn die Grundstücksverkehrsbehörde

1. nach § 8 Abs. 1 die Genehmigung versagt,

2. die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 durch Auflagen oder nach § 10 Abs. 1 Bedingungen einschränkt,

3. die Erteilung eines Zeugnisses nach § 6 Satz 1, nach § 27 Abs. 4 und nach § 30 Abs. 4 oder einer Bescheinigung nach § 10 Abs. 2 verweigert,

4. nach § 17 Abs. 1 Satz 1 die Ausübung des Vorkaufsrechts mitteilt,

5. nach § 25 Abs. 1 den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung beanstandet,

6. nach § 28 Abs. 1 dem Erwerb einer Beteiligung an einem Unternehmen nicht oder unter Auflagen oder Bedingungen zustimmt,

7. nach § 36 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 oder § 37 Abs. 3 Satz 1 ein Zwangsgeld festsetzt oder

8. nach § 37 Abs. 1 und 2 eine Ordnungsmaßnahme anordnet,

können die Beteiligten oder die Vertragsparteien innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung der Grundstücksverkehrsbehörde Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen. Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des zuständigen Gerichts nach Absatz 2 Satz 1 zu stellen. Die §§ 17 bis 19 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 2587), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541), gelten entsprechend; über den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entscheidet das zuständige Landwirtschaftsgericht.

(2) Streitigkeiten über Entscheidungen nach Absatz 1 werden als Landwirtschaftssachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295, 3297), zuständigen Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. Für diese Verfahren gelten die Vorschriften des ersten und zweiten Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen entsprechend.

(3) Das Landwirtschaftsgericht kann die Entscheidungen treffen, die auch die für die Genehmigung einer Veräußerung zuständige Grundstücksverkehrsbehörde treffen kann.

(4) Stellt im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 5 eine Vertragspartei den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Landpachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Landpachtvertrag aufheben; das Gleiche gilt für die Vertragsänderung. Hält das Landwirtschaftsgericht eine Beanstandung nach § 25 Abs. 1 Nr. 3 für begründet, kann es den Landpachtvertrag insoweit ändern, anstatt ihn aufzuheben.

(5) Auf Antrag einer Vertragspartei kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen Landpachtvertrags treffen. Der Inhalt solcher Anordnungen gilt zwischen den Vertragsparteien als Vertragsinhalt. Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

(6) Ein Antrag nach § 593 Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Änderung eines Landpachtvertrags ist nur zulässig, wenn der Landpachtvertrag nach § 23 angezeigt worden ist.

§ 35
Kosten- und Steuerfreiheit

(1) Im Verfahren vor der Grundstücksverkehrsbehörde werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben.

(2) Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, frei von Gebühren und Steuern, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen. Die Befreiung ist durch die zuständigen Behörden

ohne weitere Nachprüfung zu erteilen, wenn das gemeinnützige Siedlungsunternehmen versichert, dass ein Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes vorliegt und dass der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.

(3) Für Gebühren und Steuern, die auf bundesrechtlichen Vorschriften beruhen, ist § 29 des Reichssiedlungsgesetzes anzuwenden.

Teil 7
Zwangsmittel, Ordnungswidrigkeiten

§ 36
Zwangsgeld

(1) Wer

1. einer schriftlichen Aufforderung der Grundstücksverkehrsbehörde nicht Folge leistet, innerhalb einer bestimmten Frist den Besitz eines Grundstücks, den er aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung erworben oder einem anderen überlassen hat, an den Veräußerer zurück zu übertragen oder vom Erwerber zurückzunehmen, obwohl eine nach diesem Gesetz oder nach dem Grundstückverkehrsgesetz, erforderliche Genehmigung nicht beantragt oder unanfechtbar versagt worden ist oder

2. eine Auflage nicht erfüllt, die bei der Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach diesem Gesetz oder aufgrund des Grundstückverkehrsgesetzes erteilt worden ist,

kann durch Festsetzung von Zwangsgeld, auch wiederholt, angehalten werden, der Aufforderung nachzukommen oder die Auflage zu erfüllen.

(2) Das Zwangsgeld wird durch die Grundstücksverkehrsbehörde festgesetzt. Die Festsetzung setzt eine Androhung voraus.

(3) Das einzelne Zwangsgeld darf den Betrag von 5 000 Euro, im Wiederholungsfall 10 000 Euro nicht übersteigen.

§ 37
Ordnungsmaßnahmen

(1) Ist ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung nicht innerhalb der Frist nach § 23 Abs. 2 angezeigt worden, kann die Grundstücksverkehrsbehörde vom Verpächter die Anzeige verlangen.

(2) Ist ein Landpachtvertrag nach § 30 Abs. 5 oder § 34 Abs. 4 Satz 1 aufgehoben worden, kann die Grundstücksverkehrsbehörde von den Vertragsparteien verlangen, dass eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird.

(3) Kommen die Verpflichteten einem Anzeige- oder Rückabwicklungsverlangen nach den Absätzen 1 und 2 nicht nach, können sie von der Grundstücksverkehrsbehörde durch Festsetzung eines Zwangsgelds hierzu angehalten werden. § 36 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 38
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. als Verpächter den Abschluss oder die wesentliche Änderung eines Landpachtvertrags nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gemäß § 23 anzeigt und die Durchsetzung der Anzeigepflicht nach § 37 Abs. 3 Satz 1 nicht möglich oder erfolglos ist,

2. eine Beteiligung an einem Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 3 ohne Zustimmung nach § 28 erwirbt oder

3. eine Auflage nach § 9 Abs. 1 nicht erfüllt und die Durchsetzung der Auflage nach § 36 Abs. 1 Nr. 2 nicht möglich oder erfolglos ist oder

4. eine Bedingung nach § 10 Abs. 1 nicht erfüllt.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße von bis zu einhunderttausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 2, 3 und 4 mit einer Geldbuße von bis zu einer Million Euro geahndet werden. Bei der Festsetzung der Höhe der Geldbuße ist sowohl die Schwere der Zuwiderhandlung als auch deren Dauer zu berücksichtigen. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Reicht das gesetzliche Höchstmaß hierzu nicht aus, so kann es überschritten werden. Der wirtschaftliche Vorteil kann geschätzt werden. Die Schätzung kann anhand eines pauschalen Anteils des Vermögens an landwirtschaftlichen Grundstücken des Unternehmens in Sachsen-Anhalt erfolgen.

(3) Zuständig für die Ahndung und Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten ist das Landesverwaltungsamt.

(4) Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten verjährt in fünf Jahren.

Teil 8
Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 39
Übergangsvorschrift

Die bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnenen Verfahren und anhängigen Anträge auf gerichtliche Entscheidung sind nach den bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften zu Ende zu führen.

§ 40
Verhältnis zu Bundesrecht

Dieses Gesetz ersetzt gemäß Artikel 125a des Grundgesetzes in Sachsen-Anhalt für seinen Geltungsbereich

1. das Reichssiedlungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355, 2386),

2. das Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 2742), mit Ausnahme seines Zweiten Abschnitts,

3. das Landpachtverkehrsgesetz vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855, 858).

§ 41
Folgeänderung

§ 17 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 28. Oktober 1997 (GVBl. LSA S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 567), wird aufgehoben.

§ 42
Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

§ 43
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Grundstückverkehrsgesetz vom 25. Oktober 1995 (GVBl. LSA S. 302) außer Kraft.

(3) § 8 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

Begründung

I. Allgemeiner Teil

1. Inhalt, Gesetzgebungskompetenz

Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe a) Doppelbuchstabe jj) des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034), das im Rahmen der Föderalismusreform am 01.09.2006 in Kraft getreten ist, ändert Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) dahingehend, dass sich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz die Gesetzgebungsmaterien des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, des landwirtschaftlichen Pachtwesens und des Siedlungs- und Heimstättenwesens nicht mehr erfasst. Diese fallen nunmehr in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder (Artikel 70 GG).

Aufgrund des durch Artikel 1 Nr. 21 des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes neu gefassten Artikel 125 a GG gilt Bundesrecht, das wegen der Änderung des Artikel 74 Abs. 1 GG nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, als Bundesrecht fort und kann durch Landesrecht ersetzt werden. Von dieser Ersetzungsbefugnis wird mit dem vorliegenden Gesetz Gebrauch gemacht. Das vom Bund erlassene

- Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG) vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091) und das

- Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075)

sowie das nach Artikel 125 GG als Bundesrecht fortgeltende

- Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. I S. 1429)

werden durch an die Erfordernisse des Landes Sachsen-Anhalt angepasstes Landesrecht abgelöst, soweit das Landesrecht reicht.

Im Rahmen des Agrarstrukturgesetzes Sachsen-Anhalt werden die Verfahrensvorschriften dieser Gesetze zum landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und die Vorschriften des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Grundstückverkehrsgesetz (AG-GrdstVG) vom 25. Oktober 1995 (GVBl. LSA, S. 302) zusammengeführt. Es erfolgt keine Einbeziehung der Vorschriften des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (RGBl. I S. 1). Dieses Gesetz soll zwar den Landerwerb zu Siedlungs- sowie Agrarstrukturverbesserungszwecken erleichtern, sofern die Grundstücke mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden belastet oder verpachtet sind. Der Schwerpunkt des Gesetzes ist jedoch dem Bürgerlichen Recht zuzurechnen, das nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes fällt. Der Bund hat von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht. Entsprechendes gilt für die im zweiten Abschnitt des Grundstückverkehrsgesetzes enthaltenen Vorschriften der gerichtlichen Zuweisung eines Betriebes (§§ 13 ff. des Grundstückverkehrsgesetzes) und die

Bestimmungen über Landpachtverträge gemäß §§ 585 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Das Agrarstrukturgesetz Sachsen-Anhalt gliedert sich in acht Teile: im ersten Teil sind die allgemeinen Vorschriften, im zweiten die Regelungen zum Grundstücksverkehr, im dritten das Siedlungsrecht, im vierten der Landpachtverkehr, im fünften der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen, im sechsten das Verfahren, im siebten Teil Zwangsmittel, Ordnungswidrigkeiten und im achten die Übergangs- und Schlussvorschriften geregelt.

2. Leitbild der Landwirtschaft in Sachsen-Anhalt

Mehr als die Hälfte der Landesfläche Sachsen- Anhalts wird landwirtschaftlich genutzt.
Im Jahr 2018 bewirtschafteten 4.406 Unternehmen 985.900 ha Ackerland und 173.000 ha Grünland. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei 270 ha. Einzelunternehmen bewirtschaften laut Agrarerhebung 2016 im Mittel 121 ha (Betriebe 2836), Personengemeinschaften, dazu zählen Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, Offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Personengemeinschaft mit Gesellschaftervertrag, 373 ha (Betriebe 868) und bei juristischen Personen 787 ha (Betriebe 645). Der Anteil der Einzelunternehmen an der gesamten Flächennutzung liegt bei rund 57 Prozent.

Der Anteil der Betriebe im Nebenerwerb beträgt ca. 32 Prozent. Sie bewirtschaften mit einer durchschnittlichen Landflächengröße von ca. 42 ha einen Anteil von ca. 4,8 Prozent der Landwirtschaftlichen Gesamtfläche.
Der Anteil gepachteter Flächen an der Gesamtbetriebsfläche liegt in Sachsen-Anhalt im Mittel bei 68 Prozent.

Die durchschnittlichen Kaufwerte für Agrarland lagen für Sachsen-Anhalt im Zeitraum 1995 und 2006 zwischen 4.000 und 4.800 EUR/ha. Seitdem sind sie auf 16.000 EUR/ha, mithin auf das 4-fache gestiegen.
Gleichzeitig stiegen die durchschnittlichen Pachtpreise von Ackerland im Vergleich von 2017 zu 2019 von 389 EUR/ha auf 411 EUR/ha.

Die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) verfügte in Sachsen-Anhalt zum 01.01.2020 noch über ca. 23.000 ha, die nach den Privatisierungsgrundsätzen der BVVG verkauft werden sollen.
24.110 ha LF befinden sich im Eigentum der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt. Auch aus diesem Flächenportfolio erfolgen Verkäufe.

In Sachsen-Anhalt werden ca. 25 Prozent der landwirtschaftlichen Flächen durch Betriebe mit einer Größe von mehr als (500) ha bewirtschaftet. Bei diesen Betrieben dominieren die verschiedenen Rechtsformen juristischer Personen.

Im Zuge des Generationswechsels der Eigentümer/Anteilseigner ist zu beobachten, dass der Verkauf des kompletten Unternehmens an andere, ohnehin schon große landwirtschaftliche Unternehmen sowie an nicht ortsansässige, außerlandwirtschaftliche Investoren die dominierend Form des Eigentümerwechsels ist.

Der Verkauf/Erwerb von ganzen Unternehmen bzw. Geschäftsanteilen unterliegt nicht der Kontrolle des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs, obwohl z. T. erhebliche Umfänge an landwirtschaftlichen Flächen faktisch in andere Hände geraten.

Mit wachsenden Betrieben, mit der Bildung von Holdingstrukturen und dem Einstieg orts- bzw. regionsfremder Investoren wächst die Distanz zwischen den Flächennutzern und der örtlichen Bevölkerung. Die Zahl der Beschäftigten in der Landwirtschaft sinkt in Verbindung mit diesen Prozessen überproportional.

Das Land Sachsen-Anhalt strebt deshalb an, den bodenpolitischen Ordnungsrahmen weiter zu entwickeln. Damit sollen eine agrarstrukturell nachteilige Landverteilung unterbunden und die Entwicklungsmöglichkeiten einer bäuerlichen, regional verankerten Landbewirtschaftung gesichert werden.
Hierbei orientiert sich das Land Sachsen-Anhalt an folgendem Leitbild:

Agrarstrukturelles und bodenmarktpolitisches Leitbild des Landes Sachsen-Anhalt

Die Agrarstrukturpolitik des Landes Sachsen-Anhalt trägt dazu bei, die wirtschaftliche, soziale und ökologische Stabilität der ländlichen Regionen zu fördern und die regionale Versorgung des Landes und benachbarter Ballungsräume mit Agrarprodukten zu gewährleisten. Sie ist darauf gerichtet, eine vielfältige Agrarstruktur zu fördern, in der bäuerliche Betriebe dominieren. Damit verbunden ist das Ziel einer breiten Streuung des Eigentums an Grund und Boden. Insbesondere der ländlichen Bevölkerung soll ermöglicht werden, über Generationen hinweg Einkommen und Vermögen aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung und aus der Landpacht zu erwirtschaften.

Leitbild für die Agrarstrukturpolitik des Landes Sachsen-Anhalt sind Agrarbetriebe im Haupt- und Nebenerwerb

- die von ortsansässigen Landwirtinnen und Landwirte bewirtschaftet werden,
- die Ackerbau und eine flächengebundene Tierhaltung kombinieren,
- die durch Diversifizierung möglichst viele Arbeitsplätze je Flächeneinheit schaffen und die regionale Wertschöpfung fördern,
- die zum Natur- Umwelt- und Klimaschutz beitragen,
- deren Eigentümerinnen und Eigentümer, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Verpächterinnen und Verpächter sich in den ländlichen Gemeinden gesellschaftlich engagieren.

Bodenmarktpolitische Zielsetzungen

- Erhalt bestehender, und Neugründung bäuerlich geprägter Landwirtschaftsbetriebe im Haupt und Nebenerwerb,
- Förderung einer breiten Streuung des Eigentums an Grund und Boden unter Einschluss auch ortsansässiger Nichtlandwirte,
- Vorrang für ortsansässige Landwirte beim Erwerb und bei der Pacht von landwirtschaftlichen Flächen der öffentlichen Hand (Bund, Land und Kommunen),
- Verhinderung marktbeherrschender Positionen auf regionalen Bodenmärkten,
- Unterbindung von Boden- und Preisspekulationen,
- Sicherung von Kauf- und Pachtpreisen für landwirtschaftliche Flächen die nachhaltig aus landwirtschaftlichen Erträgen zu erwirtschaften sind.

Der Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen durch Kauf und Pacht soll für kleine und mittlere landwirtschaftlichen Betriebe und Existenzgründer mit schlüssigem Betriebskonzept besonders gefördert werden.

Agrarstrukturelle und bodenmarktpolitische Handlungsfelder

- Transparenz des Bodenmarktes
Die Transparenz auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt soll durch eine verbesserte Datenerhebung und öffentliche Bereitstellung der Daten verbessert werden. Das Land Sachsen-Anhalt kooperiert mit dem Bund und den Ländern, um einheitliche und vergleichbare Verfahren anzuwenden, den bürokratischen Aufwand so gering wie möglich zu halten und den Datenschutz zu gewährleisten. Eine jährliche Statistik für Kauf- und Pachtpreise in Sachsen-Anhalt soll die Situation auf dem Bodenmarkt aktuell darlegen. Die jährlichen Kaufwertestatistiken für landwirtschaftliche Grundstücke sind um zusätzliche Merkmale zu erweitern, insbesondere Daten zu Verkäufer- und Käufertypen sollen abgefragt und veröffentlicht werden. Mehr Transparenz soll auch für den Vollzug des Bodenmarktrechts erreicht werden.

- Breite Eigentumsstreuung/Regulierung des Bodenmarktes
Boden ist ein begrenztes Gut. Um eine breite Streuung des Eigentums an Grund und Boden zu sichern und eine agrarstrukturell nachteilige Landverteilung zu verhindern, ist eine zielgerichtete Regulierung des Bodenmarktes notwendig. Um dies auch im gegenwärtigen ökonomischen Umfeld zu gewährleisten, wird das Land Sachsen-Anhalt das landwirtschaftliche Bodenrecht modernisieren. Das Land orientiert sich hierbei an den Empfehlungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und arbeitet aktiv bei der Umsetzung dieser Empfehlungen mit.

- Flächen in öffentlicher Hand
Das Land Sachsen-Anhalt setzt sich dafür ein, Flächen in öffentlicher Hand nicht mehr zu veräußern und vorrangig für die Erreichung agrarstruktureller Ziele zu nutzen.

3. Ziel des Gesetzes

Seit der Jahrtausendwende ist ein erheblicher Anstieg der Boden- und Pachtpreise im Land Sachsen-Anhalt zu verzeichnen. Diese Entwicklung geht auch auf ein zunehmendes Interesse am Erwerb von Eigentum land- und forstwirtschaftlichen Bodens zum Zweck der Kapitalanlage zurück. Gefahren für die Agrarstruktur entstehen daraus, wenn nicht die effektive Bewirtschaftung des Bodens nach den Regeln der guten fachlichen Praxis und die dadurch mögliche Gewinnerzielung das primäre Ziel des Erwerbs von landwirtschaftlichem Boden sind, sondern Zweck vorrangig die wertstabile Vermögensanlage ist. In diesen Fällen wird das Flächeneigentum den vor Ort Landwirtschaft betreibenden Unternehmen mit der Folge eines Entzuges von Wertschöpfung und Steuerkraft aus dem ländlichen Raum entzogen.

Der Kauf von landwirtschaftlichem Boden zum Zweck der Kapitalanlage erfolgt vor allem durch den Kauf von Anteilen an Landwirtschaft betreibenden Gesellschaften. Dieser unterliegt bislang nicht den Regelungen des bisher geltenden Grundstückverkehrsgesetzes.

Das führt zu einer schleichenden Delegetimierung des geltenden Rechts, da mittelbar über den Anteilskauf zum Teil erhebliches Bodenvermögen veräußert wird. Deshalb werden in dem vorliegenden Gesetzentwurf Regelungen zur Einbeziehung des Anteilskaufes vorgenommen. Eine Regelung des Grundstücksverkehrsrechts ohne Einbeziehung dieser Fälle würde ansonsten eine Umgehung der gesetzlichen Regelungen zum Grundstücksverkehr ermöglichen und eine Ungleichbehandlung wirtschaftlich vergleichbarer und für die Agrarstruktur mit vergleichbaren Gefahren verbundener Rechtsgeschäfte darstellen. Die damit verbundenen Einschränkungen der Privatautonomie und Freiheit des Handels mit Gesellschaftsanteilen ist dem Grundstücksverkehrsrecht immanent, das die Wirksamkeit der Veräußerung von Grundstücken an die Genehmigung bindet. Um die Einschränkungen auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen so gering wie möglich zu halten, ist als Sanktion jedoch keine Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts, sondern eine Ahndung als Ordnungswidrigkeit vorgesehen. Die Gesetzgebungskompetenz für das mit dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen verbundene Zustimmungserfordernis folgt aus der Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Als sogenannte Annexkompetenz zur Möglichkeit der Regelung von Grundstücksverkäufen gehört dazu auch die Möglichkeit, Regelungen für den Handel mit Beteiligungen an Gesellschaften mit landwirtschaftlichem Grundbesitz aufzustellen. Diese Kompetenz findet aber ihre Grenzen dort, wo die Regelungen in das bestehende Gesellschaftsrecht eingreifen.

Die Agrarstruktur im Land Sachsen-Anhalt bedarf weiterhin der Sicherung und Verbesserung. Damit sich landwirtschaftliche Unternehmen entwickeln und ihre Wettbewerbsfähigkeit und Leistungsfähigkeit stärken können, müssen sie die Möglichkeit haben, ihre Betriebsfläche durch den Erwerb zusätzlichen Grundeigentums zu erweitern. Angesichts zunehmender Zuflüsse von außerlandwirtschaftlichem Kapital in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt und weiter steigenden Grundstückspreisen sind zahlreiche landwirtschaftliche Unternehmen nicht in der Lage, die bestehenden Möglichkeiten zum Erwerb landwirtschaftlicher Flächen zu nutzen. Ihre Kapitalausstattung reicht häufig nicht aus, um im Wettbewerb mit zahlungskräftigen außerlandwirtschaftlichen Investoren zu obsiegen. Vielfach stellt das geltende Grundstückverkehrsrecht keinen ausreichendenden Schutz dar. Dies gilt insbesondere dann, wenn Grundstücke zu Preisen und Volumina gehandelt werden, die einem aufstockungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betrieb einen unmittelbaren Eintritt in Verträge binnen der vom Grundstücksverkehrsrecht gesetzten Fristen wirtschaftlich unmöglich machen.

Die agrarstrukturellen Verhältnisse in Sachsen-Anhalt erfordern daher die Fortgeltung der bisher im Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsgesetz geregelten Instrumente der Genehmigungspflicht einer Grundstücksveräußerung, der Einschränkung einer Genehmigung durch Auflage oder Bedingungen, des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts sowie der Beanstandung von Landpachtverkehrsverträgen und deren Anpassung an aktuelle Verhältnisse und Bedrohungen. Der Genehmigungs- und Anzeigepflicht kommt dabei ein hoher generalpräventiver Effekt zu.

Aufgrund der in Sachsen-Anhalt bestehenden Eigentumsstruktur (die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei etwa 263 ha, etwa 29 % Eigentumsanteil), der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen und ihrer wirtschaftlichen Lage sind zahlreiche Betriebe auf die Pacht von Flächen angewiesen. Die je Hektar erzielten Gewinne reichen in der Regel nicht aus, um den Kapitaldienst für die Finanzierung eines Bodenkaufs

aus der landwirtschaftlichen Produktion zu erwirtschaften, zu dessen Preisbildung wesentlich auch außerlandwirtschaftliche Interessen der Kapitalanlage beigetragen haben.

Nachteile für die Agrarstruktur drohen allerdings auch, wenn durch eine beherrschende Stellung auf dem regionalen Bodenmarkt der Markt nachhaltig gestört ist und kein Wettbewerb mehr stattfindet. Diese Tendenz kann langfristig dazu führen, dass die Wertschöpfung sinkt und die Vielfalt des ländlichen Raumes beeinträchtigt wird.

Auch ist in Sachsen-Anhalt der Bodentransfer in starkem Maße durch den Handel mit Geschäftsanteilen an Unternehmen, deren Vermögen zu einem erheblichen Teil in Agrarflächen besteht, geprägt. Das führt zur Bildung von Holdingstrukturen mit beträchtlichen Flächenumfängen, deren Bewirtschaftung in immer geringerem Maß durch die vor Ort lebende ländliche Bevölkerung erfolgt. Dadurch entfernt sich die Landwirtschaft zunehmend von den dörflichen Strukturen vor Ort. Regionale Arbeitsplätze, Wertschöpfung und Steueraufkommen gehen verloren. Auf diese sind viele ländliche Regionen aber dringend angewiesen.

Der Verkauf von Geschäftsanteilen an Unternehmen, deren Vermögenswert in nicht unerheblichem Umfang in landwirtschaftlichen Flächen besteht, ist im geltenden Grundstücksverkehrsrecht nicht geregelt. Dort wird lediglich der Kauf von Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen einer Genehmigungspflicht unterworfen. Der Erwerb von Geschäftsanteilen an Unternehmen mit erheblichem landwirtschaftlichem Grundeigentum ermöglicht die Umgehung der bestehenden Genehmigungspflicht des Grundstücksverkehrsrechts für außerlandwirtschaftliche Investoren mit den damit einhergehenden Nachteilen und Bedrohungen für die Agrarstruktur und den ländlichen Raum. Vorgesehen ist daher eine behördliche Zustimmungspflicht für Geschäftsanteilskäufe für den Fall, dass mit dem zu erwerbenden Unternehmensanteil ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft ausgeübt werden kann und dem Unternehmen in Sachsen-Anhalt in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen gehören.

Es sind daher auch künftig gewisse Eingriffs- und Steuerungsinstrumente auf dem Grundstücks- und Pachtmarkt erforderlich, um gravierende Fehlentwicklungen in der Agrarstruktur zu vermeiden.

Die Fortgeltung von Vorschriften über ländliche Siedlung ist Voraussetzung für die Durchführung von Siedlungsmaßnahmen in Sachsen-Anhalt und die Tätigkeit der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH als gemeinnützigem Siedlungsunternehmen des Landes. Deshalb werden die Bestimmungen beibehalten, die in sachlichem Zusammenhang mit dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht stehen. Nicht übernommen werden Regelungen, die wie zum Beispiel die Anbietungspflicht von Staatsdomänen, die Enteignung für Siedlungszwecke, die Bildung und die Aufgaben der Landlieferungsverbände sowie die Landbeschaffung für Landarbeiter der Beschaffung von Siedlungsland dienen. Diese Vorschriften haben in Sachsen-Anhalt keine praktische Bedeutung. Entsprechendes gilt auch für daran mittelbar anknüpfende Vorschriften wie zum Beispiel das Wiederkaufsrecht des enteigneten Eigentümers.

In das Gesetz ebenfalls aufzunehmen sind Regelungen zur gerichtlichen Überprüfbarkeit der Entscheidungen der Grundstücksverkehrsbehörden sowie der Siedlungs-

behörden. § 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen weist den Landwirtschaftsgerichten die Zuständigkeit für diejenigen Verfahren zu, die sich nach den geltenden bundesrechtlichen Vorschriften richten. Für die auf landesrechtlichen Normen beruhenden Verfahren wäre daher nach der Generalklausel des § 40 Abs. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten eröffnet. In der Praxis hat sich jedoch die Zuweisung an die Landwirtschaftsgerichte wegen des in ihrer Besetzung gewährleisteten spezifischen landwirtschaftlichen Sachverstandes bewährt. Deshalb wird in dem Gesetz gemäß § 40 Abs. 1 Satz 2 VwGO die sachliche Zuständigkeit der Gerichte für Landwirtschaftssachen auch für die auf Landesrecht beruhenden Verfahren gesondert festgelegt.

4. Stellungnahmen der betroffenen Verbände und Organisationen und deren Berücksichtigung

II. Einzelbegründung

Soweit einzelne Vorschriften des Grundstückverkehrsgesetzes ohne erhebliche inhaltliche Änderungen in dieses Gesetz übernommen werden, wird hinsichtlich ihrer Begründung auf die BT-Drucksachen 3/119 sowie 3/2635 verwiesen. Zur Begründung inhaltlich übernommener Vorschriften des Landpachtverkehrsgesetzes wird auf die BT-Drucksache 10/508 verwiesen. Die Begründungen sind gegenwärtig weiterhin aktuell.

Zu Teil 1 - Allgemeine Vorschriften

Zu § 1 - Zweck und Anwendungsbereich

Zu Absatz 1
Mit dem Gesetz sollen die bodenmarktpolitischen Ziele der Aufrechterhaltung einer breiten Streuung des Bodeneigentums, die Vermeidung marktbeherrschender Positionen auf regionalen Bodenmärkten, der Vorrang von Landwirten beim Flächenerwerb, die Begrenzung des Anstiegs von Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen, der Vorrang für eine landwirtschaftliche Nutzung der Agrarflächen, sowie eine Verbesserung der Informationslage und der Markttransparenz auf dem Bodenmarkt umgesetzt werden, so dass damit insgesamt die Zukunftsfähigkeit der Landwirtschaft in Sachsen-Anhalt gesichert werden kann.

Denn der Boden als knappes und nicht vermehrbares Wirtschaftsgut rechtfertigt Maßnahmen zum Schutz vor regional zu beobachtender Konzentration, die zu einer Einschränkung des Wettbewerbs führen kann. Die dazu in diesem Gesetz festgelegten Grenzwerte orientieren sich an den Verhältnissen in Sachsen-Anhalt. Dadurch soll die Möglichkeit zur Weiterentwicklung von möglichst vielen landwirtschaftlichen Betrieben eröffnet werden, um diesen auch in Zukunft eine faire Chance beim Zugang zu Bodenkauf und Bodenpacht zu gewährleisten.

Zu Absatz 2
Die Vorschrift bestimmt den sachlichen Anwendungsbereich des Gesetzes. Dem Gesetz liegt dabei der Grundstücksbegriff des § 2 Abs. 1 zugrunde.

In Nummer 1 wird die Genehmigungsfreigrenze für die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken erhöht. Bislang gilt gemäß § 1 Abs. 1 AG-GrdstVG für unbebaute Grundstücke eine Mindestgröße von 2 ha. Künftig sind die Regelungen zum Grundstücksverkehr erst ab einer Grundstücksgröße von 5 ha anwendbar.

Die Anhebung der Genehmigungsfreigrenze auf 5 ha erfolgt in Ansehung der geänderten Betriebsgrößen landwirtschaftlicher Betriebe. Die 1995 im AG-GrdstVG festgelegte Mindestgröße von 2 ha orientierte sich noch an der bereits bei Inkrafttreten des Grundstückverkehrsgesetzes am 01.01.1964 geltenden Regelung in § 4 Reichssiedlungsgesetz, wonach die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts u. a. nur dann zulässig ist, wenn das Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung dient und größer als 2 ha ist.

Im Vergleich zu damals hat sich die durchschnittliche Größe landwirtschaftlicher Betriebe signifikant erhöht. Sie beträgt mittlerweile etwa 263 ha in Sachsen-Anhalt. An-

gesichts der Entwicklung hin zu immer größer werdenden landwirtschaftlichen Betrieben ist es sachgerecht, die Genehmigungsfreigrenze an die heutigen Verhältnisse anzupassen und auf 5 ha zu erhöhen.

Die Heraufsetzung der Genehmigungsfreigrenze führt zu einer Entbürokratisierung. Die Anzahl der genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfte sinkt deutlich, sodass insbesondere die Grundstücksverkehrsbehörden entlastet werden. Diese können sich künftig auf die Veräußerungsgeschäfte konzentrieren, die das potentiell größte Risiko für eine Gefährdung der Agrarstruktur darstellen.

Gleichzeitig wird damit eine breite Streuung des Eigentums befördert, was zu einer Stärkung der Region führen wird. Insbesondere wird der Grunderwerb für ortsansässige natürliche Personen und Kleinstunternehmen erleichtert, die nicht im landwirtschaftlichen Bereich tätig sind und vor einem Genehmigungsverfahren zurückschrecken könnten. Dies wirkt einer ungesunden Anhäufung von Grundstücken in der Hand weniger - womöglich ortsfremder - Personen entgegen und lässt damit anderen, insbesondere neuen Betrieben eine Entwicklungschance.

Nummer 2 entspricht inhaltlich § 1 des Landpachtverkehrsgesetzes. Anzeigepflichtig sind alle Pachtverträge. Bislang gilt gemäß § 1 der Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes eine Mindestgröße von 1 ha.

Die Regelung ist erforderlich um mehr Transparenz auf dem Pachtmarkt zu erreichen und einen vollständigen Überblick über sämtliche Pachtverhältnisse zu erhalten und um Umgehungsmöglichkeiten zu vermeiden. Pachtverträge unter einem Hektar nehmen einen nicht unerheblichen Anteil an den in Sachsen-Anhalt geschlossenen Landpachtverträgen ein.

In Nummer 3 wird der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen mit Eigentum oder Besitz an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den Anwendungsbereich des Gesetzes aufgenommen. Damit wird erstmalig der so genannte Share Deal einer grundstücksverkehrsrechtlichen Kontrolle unterworfen.

Zu § 2 - Begriffsbestimmungen

Zu Absatz 1

Absatz 1 definiert den Grundstücksbegriff. Erfasst werden Grundstücke, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden oder landwirtschaftlich nutzbar sind. Es kommt also nicht darauf an, ob die Grundstücke im Augenblick der Veräußerung tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werden.

Grundstücke, die mit einem für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Wirtschaftsgebäude bebaut und nach der Bauleitplanung als Fläche für die Land- oder Forstwirtschaft dargestellt oder festgesetzt sind, unterfallen in Abweichung zur bisherigen Rechtslage) nicht den Regelungen dieses Gesetzes. Bislang bestimmt § 1 Abs. 2 AG-GrdstVG in diesen Fällen eine Genehmigungspflicht ab einer Grundstücksgröße von 2.500 m². Ein Bedarf hierfür wird nicht mehr gesehen, da die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche bereits durch die Bauleitplanung gesichert ist. Die Regelung kann daher ersatzlos entfallen und somit der Verwaltungsaufwand weiter gesenkt werden.

Als Grundstück im Sinne dieses Gesetzes gelten auch Teile von Grundstücken.

Zu Absatz 2
Absatz 2 definiert den Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung unter Bezugnahme auf die Legaldefinition der Landwirtschaft in § 1 Abs. 3 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt. Danach ist Landwirtschaft die Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse. Der landwirtschaftlichen Nutzung unterfallen ebenfalls der Garten-, Obst- und Weinbau, die Nutztierhaltung sowie die Fischerei und die Imkereiwirtschaft. Die Art und Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung ist unerheblich. Es kommt nicht darauf an, ob das Grundstück von einem Haupterwerbslandwirt oder einem Hobbylandwirt, konventionell oder ökologisch, intensiv oder extensiv genutzt wird.

Zu Absatz 3
Die Vorschrift definiert den Begriff der forstwirtschaftlichen Nutzung unter Bezugnahme auf die Legaldefinition des Waldes in § 2 Abs. 1 und 2 des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt.

Zu Absatz 4
Die Vorschrift enthält eine gesetzliche Klarstellung, dass weder öffentlich-rechtliche Schutzvorschriften - z. B. die Schutzkategorien nach dem Naturschutzrecht - noch vertragliche Vereinbarungen über eine bestimmte Art der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung den Status der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks im Sinne dieses Gesetzes ändern, soweit und solange eine, wenn auch eingeschränkte, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks stattfindet.

Zu Absatz 5
Die Aufteilung landwirtschaftlicher Wirtschaftseinheiten stellt eine besondere Gefahr für die Agrarstruktur dar, denn sie bewirkt das Gegenteil dessen, was mit diesem Gesetz bezweckt ist. Aus diesem Grund werden räumlich zusammenhängende Flächen so behandelt, als wären sie ein einziges Grundstück im Rechtssinne. Zu diesem Zweck werden die Flächeninhalte der räumlich zusammenhängenden Einzelflurstücke desselben Veräußerers zusammengerechnet. Überschreitet die Summe der Flächeninhalte die für das einzelne Flurstück geltende Freigrenze, sind die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden. Der Zusammenhang der Flächen wird durch Zweckgrundstücke, wie beispielsweise öffentliche Wege oder Gräben, nicht unterbrochen.

Zu den Absätzen 6 bis 9
In den Absätzen 6 bis 9 wird der Begriff des Landwirts definiert. Die Definition übernimmt in Anlehnung an die höchstrichterliche Rechtsprechung im Wesentlichen den Landwirtsbegriff aus § 1 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte. Abweichend davon erfolgt die Bestimmung der Mindestgröße auf Grundlage der Regelungen zur gesetzlichen Unfallversicherung. Der Grenzwert wird entsprechend der Vorschrift des § 5 Satz 1 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch auf 0,25 ha festgelegt.

Zu Absatz 10
Die Vorschrift definiert den Begriff des künftigen Landwirts in Anlehnung an die hierzu ergangene Rechtsprechung und stellt ihn einem Landwirt gleich.

Zu Teil 2 - Grundstücksverkehr

Zu § 3 - Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte

Zu Absatz 1
Die Vorschrift ist § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Grundstückverkehrsgesetzes nachempfunden. Sie regelt die Genehmigungspflicht für Grundstücksveräußerungen in dem bisherigen Umfang und legt die hierfür zuständige Behörde fest. Um zu verhindern, dass die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen umgangen wird, wird § 2 Abs. 1 Satz 3 des Grundstückverkehrsgesetzes nicht übernommen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nur auf der Grundlage eines abgeschlossenen Vertrages möglich.

Zu Absatz 2
Die Vorschrift entspricht § 2 Abs. 2 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 3
Anknüpfend an den in Absatz 1 geregelten Fall einer Genehmigung vor der Auflassung statuiert die Vorschrift die Nachweispflicht, dass die Auflassung mit dem genehmigten schuldrechtlichen Vertrag übereinstimmt.

Zu § 4 - Antrag auf Genehmigung

Zu Absatz 1
Die Bestimmung statuiert in Fortführung der bisherigen Rechtslage ein Antragserfordernis. Neben der schriftlichen Form wird auch die elektronische Antragstellung zugelassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Genehmigungsbehörden ein elektronisches Antragsverfahren eingerichtet haben.

Zu Absatz 2
Satz 1 entspricht weitestgehend § 3 Abs. 2 Satz 1 des Grundstückverkehrsgesetzes. Er bestimmt, dass neben den Vertragsparteien auch derjenige, zu dessen Gunsten der Vertrag geschlossen wurde, berechtigt ist, den Antrag auf Genehmigung nach Absatz 1 zu stellen.

Die von dem Veräußerer abzugebende Erklärung, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 bildet, erleichtert die Beurteilung der Genehmigungspflicht und der Genehmigungsfähigkeit für den Notar beziehungsweise die zuständige Behörde.

Zu Absatz 3
Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen § 3 Abs. 2 Satz 2 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 4
Durch die zu belegenden Erklärungen des Erwerbers sind seine Eigentums- und Besitzverhältnisse an landwirtschaftlichen Grundstücken unmittelbar, aber auch etwaige Beteiligungsverhältnisse an landwirtschaftlichen Unternehmen glaubhaft nachzuweisen.

Zu § 5 - Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte

Die Vorschrift deckt sich weitestgehend mit § 4 des Grundstückverkehrsgesetzes. Dessen bisherige Nummer 5 ist in Sachsen-Anhalt gegenstandslos und wird daher nicht übernommen.

Zu § 6 - Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit

Die Vorschrift entspricht weitestgehend § 5 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu § 7 - Genehmigung

Die Vorschrift enthält eine Aufzählung der Tatbestände, in denen eine Genehmigung zu erteilen ist. Die Bestimmung deckt sich inhaltlich weitgehend mit § 8 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Neu aufgenommen wurde in Nummer 2 die Genehmigungspflicht auch bei Verkäufen von Einzelgrundstücken unter nahen Angehörigen. Diese Änderung dient der Beseitigung eines gesetzlichen Wertungswiderspruchs zwischen Grundstücksverkehrs- und Siedlungsrecht, da ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht in den Fällen nicht besteht, wenn Einzelgrundstücke an nahe Angehörige veräußert werden.

Zu § 8 - Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

Zu Absatz 1
Die Vorschrift normiert abschließend die Gründe, unter denen die Genehmigung der nach § 3 genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfte versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden kann.

Die Bestimmung entspricht in den Nummern 1 bis 3 weitestgehend § 9 Abs. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes. Die hier geregelten Versagungsgründe wurden wiederholt vom Bundesverfassungsgericht überprüft und als verfassungskonform beurteilt. In der Rechtsprechung hat sich dazu durch den Bundesgerichtshof eine gefestigte Rechtspraxis entwickelt. Auf diese soll grundsätzlich zurückgegriffen werden können, sofern im Gesetz nicht ausdrücklich andere Vorgaben gemacht werden. Daher wird auf eine grundlegende Neuformulierung dieser Versagungsgründe verzichtet. In Nummer 1 wird lediglich der unbestimmte Rechtsbegriff „ungesund“ durch die sprachlich modernere, synonym zu verstehende Formulierung „agrarstrukturell nachteilig“ ersetzt.

Mit der Nummer 4 wird ein weiterer Versagungsgrund geschaffen, durch den wesentliche Wettbewerbsbeeinträchtigungen auf dem regionalen Bodenmarkt verhindert werden sollen. Zur Aufrechterhaltung einer wettbewerbsfähigen Landwirtschaft und der Funktionsfähigkeit eines breit aufgestellten ländlichen Raumes erscheint es erforderlich, dass dazu eine möglichst große Anzahl und Vielfalt von landwirtschaftlichen Unternehmen und Betrieben beiträgt. Ziel der Regelung ist es daher, eine breite Eigentumsstreuung an Grund und Boden und eine ausgewogene Verteilung von Eigentum zu gewährleisten. Agrarstrukturell zu vermeiden sind landwirtschaftliche Betriebe, die in einem lokalen Bereich übermäßig vertreten sind, die Marktbedingungen

beherrschen und sie zum bestimmenden Faktor auf dem regionalen Bodenmarkt werden.

Zu Absatz 2
Die Vorschrift entspricht weitestgehend § 9 Absatz 2 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 3
Durch die neu geschaffene Regelung werden Mitglieder einer Landwirtschaft betreibenden Genossenschaft beim land- und forstwirtschaftlichen Grundstückserwerb mit einem Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt gleichgestellt und insoweit privilegiert. Die Privilegierung greift jedoch nur dann, wenn der Erwerber einer langjährigen hauptberuflichen Tätigkeit in der Genossenschaft zum Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde nachgeht (vgl. BGH, Beschluss vom 28. November 2014, Az.: BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553-556, Rn. 22, zitiert nach juris). Eine Tätigkeit für die Genossenschaft in der Vergangenheit sichert den erforderlichen Einfluss auf die Bewirtschaftung nicht. Zudem muss die Überlassung des landwirtschaftlichen Grundstücks an die Genossenschaft nach der Rechtsprechung des BGH rechtlich sichergestellt sein (BGH, Beschluss vom 28. November 2014, Az.: BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553-556, Rn. 23, zitiert nach juris).

Damit wird sichergestellt, dass zur Sicherung einer gesunden Verteilung von Grund und Boden im Rahmen der jeweils regionalen Agrarstruktur eine Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Flächen an Mitglieder von Genossenschaften erfolgen kann. Dies befördert eine breitere Eigentumsstreuung und eine Verbesserung der Agrarstruktur, da das Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den Händen von ortsverbundenen Akteuren verbleibt.

Nicht möglich ist der Erwerb durch Mitglieder, die außer ihrer Mitgliedschaft und möglichen reinen Kapitalanlageinteressen keinen agrarfachlichen Bezug zum land- und forstwirtschaftlichen Unternehmen haben.

Zu Absatz 4
Absatz 4 konkretisiert Absatz 1 Nr. 2. Die Vorschrift entspricht weitestgehend § 9 Abs. 3 des Grundstückverkehrsgesetzes. Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage wird allerdings der Grenzwert für eine unwirtschaftliche Verkleinerung heraufgesetzt. Dieser wird vor dem Hintergrund der gestiegenen durchschnittlichen Betriebsgrößen bei landwirtschaftlichen Grundstücken von einem auf zwei Hektar und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken von dreieinhalb auf fünf Hektar angehoben.

Zu Absatz 5
Die Vorschrift definiert in Abweichung von der bisherigen Rechtsprechung das grobe Missverhältnis im Sinne von Absatz 1 Nr. 3 neu. Nach der Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 des Grundstückverkehrsgesetzes liegt ein grobes Missverhältnis in der Regel jedenfalls dann vor, wenn der vereinbarte Preis den Marktwert des Grundstücks um mehr als 50 % übersteigt (vgl. BGH, Beschluss vom 29. April 2016, Az.: BLw 2/12, BGHZ 210, 134-144; OLG Naumburg, Beschluss vom 12. September 2017, Az.: 2 Ww 10/13, juris). Künftig besteht ein grobes Missverhältnis bereits dann, wenn der Kaufpreis mehr als 20 % über dem Marktwert des Grundstücks liegt oder er den Marktwert um mehr als 40 % unterschreitet.

Durch die Regelung werden erstmalig im Gesetz eine Preisober- und eine Preisuntergrenze festgelegt. Bisher wurde das grobe Missverhältnis im Wege richterlicher Rechtsfortbildung definiert. Eine gesetzliche Definition wird vor dem Hintergrund sich häufig rasch verändernder Grundstückspreise nunmehr aber für erforderlich angesehen. Mit ihr wird das Ziel verfolgt, dass sich ein Preisanstieg und ein gegebenenfalls eintretender Preisabfall für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke künftig verlangsamt.

Zu Absatz 6
Die Vorschriften entspricht im Wesentlichen § 9 Abs. 4 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 7
Die Vorschrift konkretisiert den Versagungsgrund des Absatzes 1 Nr. 4. Eine wesentliche Wettbewerbsbeeinträchtigung ist anzunehmen, wenn der Erwerber - unabhängig von dessen ausgeübter Tätigkeit - eine marktbeherrschende Stellung am regionalen Bodenmarkt innehat oder der Erwerb dazu führen würde, dass sich sämtliche Flächen in einer Hand konzentrieren. Zu berücksichtigen sind dabei sowohl Flächen, die sich im Eigentum des Erwerbers befinden, als auch Flächen, die von ihm gepachtet worden sind.

Der regionale Bodenmarkt wird grundsätzlich durch die Gemarkung charakterisiert. Da die Gemarkungsgrößen in Sachsen-Anhalt stark variieren, können bei kleineren Gemarkungen auch angrenzende Gemarkungen in die Betrachtung einbezogen werden.

Durch die Mindestgröße von 50 % gepachteter oder im Eigentum befindlicher landwirtschaftlich genutzter Fläche innerhalb eines ausreichend großen Referenzgebietes soll sichergestellt werden, dass nur eine Flächenkonzentration, die im regionalen Bereich auf dem Bodenmarkt von Bedeutung ist, eine einschränkende Wirkung erzielt. Für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt wird ein Eigentums- und Pachtanteil, der in der betroffenen Gemarkung unter 50 % bleibt, noch für tolerierbar gehalten. Bei einer Dominanz von 50 % Eigentum oder Pacht in der Gemarkung ist hingegen davon auszugehen, dass der Bodenmarkt so empfindlich gestört ist, dass ein Einschreiten durch Genehmigungsverweigerung erfolgen kann.

Mit der Schwelle von 50 % ist gewährleistet, dass zumindest zwei ähnliche große Wettbewerber auf dem regionalen Bodenmarkt existieren und konkurrieren können. Dadurch werden eine ungesunde Anhäufung von landwirtschaftlichen Grundstücken in einer Hand verhindert, Neugründungen ermöglicht und anderen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Zu Absatz 8
Die Regelung entspricht § 9 Abs. 6 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 9
Satz 1 ist nahezu inhaltsgleich mit § 9 Abs. 7 des Grundstückverkehrsgesetzes. Da die Genehmigungsversagung auch für den Erwerber eine unzumutbare Härte darstellen kann, wird die Regelung entsprechend erweitert.

In Satz 2 wird beispielhaft aufgezählt, was bei der Prüfung eines Härtefalls zu berücksichtigen ist. Insoweit ist jedoch nicht ausreichend, dass die Versagung der Genehmigung wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt.

Zu § 9 - Auflagen

Zu den Absätzen 1 und 2
Die Vorschriften entsprechen inhaltlich weitgehend der Bestimmung des § 10 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Der Vollzug der Auflagen kann durch die Festsetzung von Zwangsgeld durchgesetzt werden.

Der durch eine Auflage mit zusätzlichen Verpflichtungen beschwerte Erwerber erhält in Absatz 2 Satz 1 ein Rücktrittsrecht. Durch eine Auflage kann für ihn der Vertrag seinen vorausgesetzten Zwecken nach bedeutungslos werden. Es wäre unbillig, ihn für diesen Fall an den Vertrag zu binden. Die in Satz 2 genannten Vorschriften des BGB wurden an die durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vorgenommenen Änderungen angepasst.

Zu Absatz 3
Die Vorschrift entspricht inhaltlich weitestgehend § 22 Abs. 4 des Grundstückverkehrsgesetzes und wird aufgrund der sachlichen Nähe an dieser Stelle geregelt.

Zu § 10 - Bedingungen

Die Bestimmung ist inhaltlich weitestgehend deckungsgleich mit § 11 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu § 11 - Vorlage des Kaufvertrags bei der Siedlungsbehörde

Die Vorschrift entspricht inhaltlich weitestgehend § 12 des Grundstückverkehrsgesetzes. Die dortige pauschale Verweisung auf das Reichssiedlungsgesetz wird durch die Verweisung auf den das Vorkaufsrecht konkret regelnden § 14 dieses Gesetzes ersetzt.

<u>Zu Teil 3 - Siedlungsrecht</u>

Zu § 12 - Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen

Zu Absatz 1
Satz 1 benennt die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt als das gemeinnützige Siedlungsunter-nehmen des Landes Sachsen-Anhalt. Die Sätze 2 und 3 schreiben die in § 17 Abs. 1 Satz 1 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt geregelte Aufgabe des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens des Landes fort. Satz 4 stellt klar, dass sich durch die Ersetzung des Reichssiedlungsgesetzes durch dieses Gesetz an der Stellung des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens auch als Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes nichts ändert. An das Reichssiedlungsgesetz anknüpfende Privilegien des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens (z. B. § 5 Abs. 1 Nr. 12 des Körperschaftsteuergesetzes) bleiben auf diese Weise erhalten.

Zu Absatz 2
Die Vorschrift unterstellt das gemeinnützige Siedlungsunternehmen in Fortschreibung der in § 17 Abs. 1 Satz 2 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt getroffenen Regelung der Aufsicht des für Agrarangelegenheiten zuständigen Ministeriums.

Zu Absatz 3
Satz 1 verpflichtet das Siedlungsunternehmen die durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke innerhalb von zehn Jahren vorrangig zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere zur Unterstützung leistungsfähiger und dringend aufstockungsbedürftiger Landwirte, zu verwenden. Mit der Aufnahme der Voraussetzung des dringenden Aufstockungsbedarfs wird an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes angeknüpft. Die Frist von zehn Jahren orientiert sich an der Baden-Württembergischen Regelung des § 14 Abs. 3 des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes und gewährleistet eine sinnvolle, dem Anliegen des Gesetzes entsprechende Verwertung des durch das Vorkaufsrecht beschafften Landes.

Dadurch, dass nicht mehr im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts ein dringend aufstockungsbedürftiger Landwirt bereit und in der Lage sein muss, das Grundstück zu erwerben, sondern das Siedlungsunternehmen in angemessener Zeit das Grundstück zur Verbesserung der Agrarstruktur verwenden kann, verbessert sich gleichzeitig die Wirksamkeit des Instruments des Vorkaufsrechts. Es können leichter agrarstrukturschädliche Rechtsgeschäfte verhindert und somit aufstockungsbedürftigen und -willigen Landwirtschaftsbetrieben mehr Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Das Erfordernis der rechtlichen Sicherstellung des landwirtschaftlichen Nutzungszwecks in Satz 2 erfolgt in Anlehnung an § 8 Abs. 3.

Zu Absatz 4
Die Bestimmung orientiert sich an § 1 Abs. 1a des Reichssiedlungsgesetzes. Nicht aufgenommen wurde die Aufgabe der Betreuung von Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen. Hierfür besteht kein Bedarf mehr, da eine direkte staatliche Förderung der Betreuungstätigkeit nicht mehr erfolgt.

Zu Absatz 5
Absatz 5 löst § 1 Abs. 1b des Reichssiedlungsgesetzes ab. Geregelt wird die Aufgabe des Siedlungsunternehmens, für Infrastrukturmaßnahmen oder andere Maßnahmen der Landentwicklung, geeignete Grundstücke zu beschaffen, zu bevorraten und zur Verfügung zu stellen. Dem Siedlungsunternehmen wird es damit künftig ermöglicht, umfassend für die genannten Maßnahmen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Andere Maßnahmen der Landentwicklung sind Maßnahmen im öffentlichen Interesse, die wegen des sich vollziehenden Strukturwandels zur Unterstützung und Ergänzung der Siedlungs- und Agrarstrukturverbesserung im ländlichen Raum erforderlich sind. Dazu zählen beispielsweise Maßnahmen der Ortssanierung, Ortsentwicklung, Bodenordnung und der Agrarstrukturverbesserung sowie die Durchführung von Umsiedlungen und Landtauschen, weil Land für öffentliche und städtebauliche Zwecke in Anspruch genommen wird.

Das Siedlungsunternehmen kann von dem Maßnahmenträger künftig auch mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beauftragt werden.

Zu Absatz 6
Die Bestimmung regelt ergänzend zu Absatz 3 den Umgang mit den durch das Siedlungsunternehmen erworbenen Grundstücken und ersetzt die Vorschriften zum Bodenfonds in § 17 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt. Es wird klargestellt, dass der Bodenfonds strikt getrennt von den sonstigen Geschäften des Siedlungsunternehmens zu führen ist und dass er als revolvierender Fonds im Sinne einer dynamischen, strategischen Bodenreserve ausgestaltet ist, dessen Ressourcen aufgefüllt werden durch daraus erzielte Erlöse.

Zu Absatz 7
Die Vorschrift regelt den Mindestumfang des revolvierenden Bodenfonds und dessen Zweckbestimmung.

Zu § 13 - Siedlungsbehörden

Zu Absatz 1
Die Vorschrift bestimmt die Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten als sachlich zuständige Siedlungsbehörden. Die Zuständigkeit der Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten war bisher in Nummer 3 Buchstabe g des Beschlusses der Landesregierung über die Errichtung der Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 7.7.2009 (MBl. LSA S. 569) sowie in Nummer 3.7 Buchstabe b des Runderlasses des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 8.4.2014 über Zuständigkeiten im Landwirtschaftsrecht (MBl. LSA S. 236) geregelt.

Zu Absatz 2
In Anlehnung an die örtliche Zuständigkeitsregelung bei den Grundstücksverkehrsbehörden regelt Absatz 2, welche Siedlungsbehörde örtlich zuständig ist.

Zu § 14 - Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens

Zu Absatz 1
Die Vorschrift tritt an die Stelle des bisher in § 4 des Reichssiedlungsgesetzes geregelten Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens und bestimmt dessen Voraussetzungen. Rechtstechnisch bleibt das gesetzliche Vorkaufsrecht auch künftig mit dem grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren, insbesondere den in § 8 geregelten Versagungsgründen, verbunden und ist wie dieses ein Instrument zur Sicherung des Grundstücksverkehrs gegen eine Verschlechterung der Agrarstruktur.

Aufgrund der Regelung in § 1 Absatz 2 Nr.1 besteht künftig das Vorkaufsrecht nur bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die mindestens fünf Hektar groß sind.

Zu Absatz 2
Das Siedlungsunternehmen kann entgegen der bisherigen Rechtsprechung das Vorkaufsrecht auch dann ausüben, wenn kein Landwirt bereit ist, das Grundstück sogleich zu den Bedingungen des Kaufvertrages - insbesondere zu dem vereinbarten Kaufpreis - zu erwerben. Dieser erweiterte Ansatz zur Sicherung der Agrarstruktur gestattet künftig grundsätzlich bereits dann eine Ausübung des Vorkaufsrechts, so-

fern sich ein Versagungsgrund im Sinne des § 8 feststellen lässt. Das Siedlungsunternehmen hat künftig gemäß § 12 Abs. 3 das durch das Vorkaufsrecht erworbene Grundstück innerhalb von 10 Jahren vorrangig zur Verbesserung der Agrarstruktur zu verwenden. Auf die Gesetzesbegründung zu § 12 Abs. 3 wird insoweit verwiesen.

Zu § 15 - Ausschluss des Vorkaufsrechts

Zu Absatz 1
Absatz 1 knüpft inhaltlich an § 4 Abs. 2 des Reichssiedlungsgesetzes an. Das Vorkaufsrecht soll wie bisher auch dann entfallen, wenn ein einzelnes Grundstück an eine Person veräußert wird, die zu dem hier genannten Personenkreis gehört.

Zu Absatz 2
Die Vorschrift entspricht § 4 Abs. 3 des Reichssiedlungsgesetzes. Sie ist weiterhin erforderlich, um zu verhindern, dass das Vorkaufsrecht durch Preismanipulationen unterlaufen wird.

Zu § 16 - Ausübung des Vorkaufsrechts

Zu Absatz 1
Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 6 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes. Die in Satz 2 geregelte unmittelbare Zuleitung der Erklärung an die Grundstücksverkehrshörde dient der Beschleunigung des Verfahrens. Das bisherige Wort Mitteilung wird in Satz 3 durch das Wort Bekanntgabe ersetzt, um zu verdeutlichen, dass es sich dabei um die Bekanntgabe eines Verwaltungsakts handelt.

Zu Absatz 2
Satz 1, dem klarstellende Funktion zukommt, knüpft an eine Sondervorschrift für die neuen Länder an. Nach Anlage I Kapitel VI Sachgebiet E Abschnitt III Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 885, 1017) ist das Reichssiedlungsgesetz für die neuen Bundesländer mit der Maßgabe in Kraft getreten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes die Erteilung einer Genehmigung nach § 2 der Grundstücksverkehrsordnung voraussetzt.

Satz 2 entspricht § 6 Abs. 3 Reichssiedlungsgesetz.

Zu Absatz 3
Absatz 3 regelt in Fortschreibung des § 6 Abs. 2 des Reichssiedlungsgesetzes die bei Ausübung des Vorkaufsrechts zu beachtenden Fristen. Anders als der aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Verwaltungsverfahrensgesetzes stammende § 6 Abs. 2 des Reichssiedlungsgesetzes verlangt die Vorschrift keine förmliche Zustellung der Erklärung, sondern deren Bekanntgabe.

Zu § 17 - Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Bestimmung deckt sich weitgehend mit § 21 des Grundstückverkehrsgesetzes. Sie ist als Verfahrensvorschrift weiterhin erforderlich.

Zu § 18 - Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens

Die Bestimmung entspricht § 7 des Reichssiedlungsgesetzes, ergänzt um das Recht der Einsichtnahme in behördliche Verfahrensakten. Behördliche Verfahrensakten sind insbesondere grundstücksbezogene, wertbestimmende Akten, beispielsweise aus den Bereichen Baurecht, Erschließungsrecht oder Wasserrecht. Die Akteneinsicht darf hierbei auch bei den Behörden erfolgen.

In Satz 2 wurde entsprechend der in § 15 Abs. 3 getroffenen Regelung das Wort Zustellung durch das Wort Bekanntgabe ersetzt.

Zu § 19 - Zubehör und Nebenleistungen

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 8 des Reichssiedlungsgesetzes.

Zu § 20 - Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 5 des Reichssiedlungsgesetzes.

Zu § 21 - Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 10 des Reichssiedlungsgesetzes. Sie dient den Rechtschutzinteressen der an der ursprünglichen Veräußerung Beteiligten. Der Verweis auf § 22 des Grundstückverkehrsgesetzes ist im Hinblick auf die in § 34 getroffenen Verfahrensregelungen entbehrlich.

Zu § 22 - Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten

Die Vorschrift entspricht weitgehend § 9 des Reichssiedlungsgesetzes. Sie gibt den Inhabern von Vorkaufsrechten, die nach § 20 erloschen sind, nach Ablauf der in § 12 Abs. 3 bestimmten Frist das Recht, die Rückübereignung zu verlangen. Im Unterschied zur sechsjährigen Frist des § 9 des Reichssiedlungsgesetzes beträgt die Frist nunmehr 10 Jahre. Auf die Begründung zu § 12 Abs. 3 wird verwiesen.

Zu Teil 4 - Landpachtverkehr

Zu § 23 - Anzeige

Die Vorschrift regelt die bisher in § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes geregelte Pflicht des Verpächters, den Abschluss oder die wesentliche Änderung von Landpachtverträgen der Grundstücksverkehrsbehörde binnen eines Monats nach dem Zustandekommen der Vereinbarung anzuzeigen. Landpachtverträge sind solche im Sinne von § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zu § 24 - Ausnahmen

Die Vorschrift entspricht § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes.

Zu § 25 - Beanstandung

Zu Absatz 1
Die Bestimmung ist inhaltlich identisch mit § 4 Abs. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes. Sie normiert in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht abschließend die Gründe, unter denen ein Landpachtvertrag oder eine wesentliche Vertragsänderung beanstandet werden kann.

Analog zum in § 8 Abs. 1 Nr. 1 geregelten Versagungsgrund bei der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung wird in Nummer 1 der unbestimmte Rechtsbegriff „ungesunde“ durch die sprachlich modernere, synonym zu verstehende Formulierung „agrarstrukturell nachteilige“ ersetzt.

Zu Absatz 2
Absatz 2 übernimmt die Regelung des § 4 Abs. 2 des Landpachtverkehrsgesetzes. Darüber hinaus wird die bisher in § 4 Abs. 1 Nr. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes enthaltene Bestimmung, dass auch eine Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eine agrarstrukturell nachteilige Bodenverteilung zur Folge haben kann, als weiteres Regelbeispiel aufgeführt und näher konkretisiert.

Zu Absatz 3
Die Regelung entspricht § 4 des Abs. 5 Landpachtverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 4
Absatz 4 enthält die bisher in § 5 des Landpachtverkehrsgesetzes geregelte Härteklausel. Anders als in § 5 des Landpachtverkehrsgesetzes verliert die Grundstücksverkehrsbehörde bei Vorliegen einer unzumutbaren Härte aber nicht mehr generell das Beanstandungsrecht. Ihr Ermessen ist jedoch insoweit eingeschränkt, dass sie in einem Härtefall den Vertrag nur dann noch beanstanden kann, wenn gewichtige Gründe vorliegen, die es ausnahmsweise gebieten, dass der Vertrag oder die Änderung trotz unzumutbarer Härte keinen Bestand haben darf.

<u>Zu Teil 5 - Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen</u>

Zu § 26 - Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

Zu Absatz 1
Die Vorschrift regelt ein Zustimmungserfordernis der Grundstücksverkehrsbehörde für den Erwerb von bestimmten Unternehmensbeteiligungen. Erfasst wird der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen, die Eigentümer oder Besitzer land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke sind, für deren Erwerb aber nach den Vorschriften des zweiten Teils keine Grundstücksverkehrsgenehmigung erforderlich ist, weil nicht das Grundstück als solches Gegenstand des Veräußerungsgeschäfts oder Erwerbs ist, sondern ein Anteil an einer Gesellschaft. Damit wird eine bisher bestehende Lücke im Grundstücksverkehrsrecht geschlossen.

Die Begründung einer Zustimmungspflicht für den Erwerb von Unternehmensanteilen soll eine Umgehung des Erfordernisses einer Grundstücksverkehrsgenehmigung ausschließen sowie die mit der Umgehungsmöglichkeit einhergehende Gefahr einer

Aushöhlung des Grundstücksverkehrsrechts beseitigen, letztlich also eine Gleichbehandlung sichern.

Die Bedeutung des Erwerbs von Anteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen im Vergleich zum bereits gesetzlich regulierten landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr wächst stetig und ist mittlerweile als marktrelevant einzustufen. Damit einher geht ein faktisch schleichender Verlust der Effektivität des Grundstückverkehrsgesetzes.

Der indirekte Grundstückserwerb durch solche Share Deals wurde exemplarisch in zehn Landkreisen der fünf ostdeutschen Bundesländer für den Zeitraum 2007 bis 2017 durch das Johann Heinrich von Thünen-Institut untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die durch Share Deals übernommenen Eigentumsflächen immer weiter zunehmen. Sie entsprechen bereits einem Anteil von 18 % der gesetzlich kontrollierten Flächenverkäufe im Durchschnitt der Regionen und der betrachteten Jahre (vgl. Thünen Report 52 - „Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017“).

Auch eine Anwachsung bei Gesellschaftern durch ausscheidende Gesellschafter, die bereits im Gesellschaftsvertrag geregelt sein kann, ist ein im Nachgang der Grundstücksverkehrsbehörde vorzulegender Vorgang.

Ebenso wie eine Grundstücksverkehrsgenehmigung unmittelbare Auswirkungen auf die Privatautonomie hat, hat dies auch das Zustimmungserfordernis zum Erwerb von Unternehmensanteilen. Anders als die fehlende Grundstücksverkehrsgenehmigung soll die fehlende Zustimmung jedoch nicht unmittelbar die Wirksamkeit des Erwerbs von Unternehmensanteilen hindern. Als ebenso geeignetes, aber milderes Mittel wird insoweit die Verhängung einer Geldbuße zur Abschöpfung wirtschaftlicher Vorteile angesehen. Die Regelung von gesellschaftsrechtlichen Sachverhalten wird damit zugleich auf das zur Regelung des Grundstückverkehrs zwingend notwendige Maß begrenzt, auch vor dem Hintergrund der bundesstaatlichen Kompetenzordnung und der Normenhierarchie des Grundgesetzes, Artikel 31 GG.

Das Zustimmungserfordernis entsteht erst dann, wenn eine so genannte doppelte Auslöseschwelle überschritten ist. Zum einen muss der Erwerber mit dem Erwerb einen bestimmenden Einfluss auf das Unternehmen erhalten (Nummer 1). Zum anderen muss das Unternehmen Eigentümer von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in bedeutendem Umfang sein. Die Grenze wird hierbei auf 250 Hektar festgelegt (Nummer 2), was der gegenwärtigen ungefähren durchschnittlichen Betriebsgröße landwirtschaftlicher Unternehmen in Sachsen-Anhalt entspricht.

Zu Absatz 2

Alle Kapital- und Personengesellschaften werden in den Anwendungsbereich der Vorschrift einbezogen. Die beispielhafte Nennung von bestimmten Unternehmensformen, deren Anteilserwerb nach diesem Gesetz zustimmungsbedürftig ist, dient der besseren Verständlichkeit.

Die börsennotierte Aktiengesellschaft ist ebenfalls erfasst. Die getroffene Einschränkung - bestimmender Einfluss auf das Unternehmen - dürfte regelmäßig einem Aktienerwerb an der Börse nicht entgegenstehen. Darüber hinaus gelten gemäß § 27 Abs. 1 erleichterte Antragsvoraussetzungen.

Zu Absatz 3
Absatz 3 trifft eine Vermutung, ab welcher Höhe der Beteiligung ein bestimmender Einfluss auf ein Unternehmen anzunehmen ist. Von einem bestimmenden Einfluss ist auszugehen, wenn der Erwerber durch den Erwerb direkt oder mittelbar mehr als 25 v. H. des Kapitals oder der Stimmrechte des Unternehmens hält.

Der Schwellenwert für den bestimmenden Einfluss orientiert sich an der europarechtlichen Abgrenzung von eigenständigen Unternehmen zu Partnerunternehmen innerhalb der KMU-Definition der VO (EU) 651/2014. In Anhang 1 Artikel 3 Abs. 2 Unterabsatz 1 der Verordnung ist geregelt, ab wann in einer Unternehmensbeziehung der Einfluss eines Unternehmens auf ein anderes Unternehmen so maßgeblich ist, dass die Unternehmen nicht mehr als eigenständig anzusehen sind, sondern als Partnerunternehmen gelten. Diese Schwelle ist überschritten, sobald ein Unternehmen 25 % oder mehr des Kapitals oder der Stimmrechte des anderen Unternehmens hält.

Die Schwelle von 25 % wird als sinnvoll für die Bestimmung eines bestimmenden Einflusses angesehen, da der Erwerber hierdurch maßgeblichen Einfluss auf die Geschicke des Unternehmens - unabhängig von dessen Rechtsform - erhält. Nicht erforderlich ist hingegen das Vorliegen eines beherrschenden Einflusses, da auch bereits unterhalb dieser Schwelle Unternehmensentscheidungen maßgeblich mitgestaltet werden.

Zu § 27 - Antrag auf Zustimmung, Mitteilungspflichten

Zu Absatz 1
Durch die Vorschrift wird der Erwerber verpflichtet, vor Erwerb des Anteils die Zustimmung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Bei der Anwachsung oder einem Börsengeschäft, ist die Zustimmung im Nachgang innerhalb von einem Monat zu beantragen.

Zu Absatz 2
Absatz 2 gestaltet die dem Erwerber obliegenden Mitwirkungspflichten näher aus. Dieser hat zu belegen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung vorliegen.

Zu Absatz 3
Die Definition des Erwerbers in Absatz 3 erfolgt klarstellend in Abgrenzung zum Erwerberbegriff, wie er in anderen Teilen des Gesetzes verwendet wird.

Zu Absatz 4
Auch beim Beteiligungserwerb besteht die Möglichkeit ein Negativattest gemäß § 6 zu beantragen.

Zu § 28 - Zustimmung

Zu Absatz 1
Absatz 1 nennt die Gründe, bei deren Vorliegen eine Zustimmung versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden darf. Anknüpfungspunkt für eine Versagung oder Beschränkung der Zustimmung ist eine Gefahr oder ein erheblicher

Nachteil für die Agrarstruktur im Sinne von § 1 Abs. 1, wobei die landwirtschaftliche Fachkunde des Erwerbers, die dieser selbst besitzen muss, zu berücksichtigen ist.

Satz 2 benennt zwei Regelbeispiele, in denen davon auszugehen ist, dass eine nachteilige Veränderung der Agrarstruktur droht. Nummer 1 ist an den Versagungsgrund in § 8 Abs. 1 Nr. 4 angelehnt und soll Flächenkonzentrationen auf dem regionalen Bodenmarkt verhindern.

Die Preismissbrauchsklausel der Nummer 2 orientiert sich an § 8 Abs. 1 Nr. 3. Ziel dieser Regelung ist es, dass landwirtschaftliche Grundstücke auch im Rahmen von Share Deals zu einem angemessenen Preis und nicht drastisch über oder unter Wert gehandelt werden. Der Wert, den die landwirtschaftlichen Grundstücke am Gesamtwert des Unternehmens ausmachen, wird dabei ins Verhältnis gesetzt zum Gegenwert, den der Erwerber der Beteiligung hierfür aufwenden muss.

Als Auflage oder Bedingung für eine Genehmigung kann insbesondere in Betracht kommen, dass ein bestimmter Umfang von Grundstücken an andere landwirtschaftliche Unternehmen oder Landwirte abgegeben werden muss.

Zu Absatz 2
Bezüglich der Härtefallregelung wird auf § 8 Abs. 9 verwiesen. Voraussetzung für eine unzumutbare Härte ist das Vorliegen eines atypischen Sonderfalls. Allgemeine Härten der gesetzlichen Regelung sollen insoweit nicht abgefedert werden.

Zu Teil 6 - Verfahren

Zu § 29 - Grundstücksverkehrsbehörden

Zu Absatz 1
Sachlich zuständige Grundstücksverkehrsbehörden für den Grundstücks- und Landpachtverkehr bleiben die Landkreise und kreisfreien Städte. Bisher war die Zuständigkeit in Nummer 4 des Beschlusses der Landesregierung über die Errichtung der Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 7.7.2009 (MBl. LSA S. 569) sowie in Nummer 10 des Runderlasses des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 8.4.2014 über Zuständigkeiten im Landwirtschaftsrecht (MBl. LSA S. 236) geregelt.

Wegen der Besonderheit der neuen Regelungsmaterie und der Notwendigkeit, dass sich eine landesweit einheitliche Handhabung und Verwaltungspraxis erst noch herausbilden muss, werden die Entscheidungen nach dem Fünften Teil des Gesetzes dem Landesverwaltungsamt übertragen.

Die Zuständigkeit für den Teil 7 - Zwangsmittel, Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls auf die Landkreise und kreisfreien Städte übertragen. Aufgrund der Spezialzuweisung in § 38 Abs. 3, wonach das Landesverwaltungsamt Ordnungswidrigkeiten zu ahnden und zu verfolgen hat, sind die Landkreise und kreisfreien Städte innerhalb des Teils 7 jedoch lediglich für das Zwangsgeld (§ 36) und für Ordnungsmaßnahmen (§ 37) zuständig.

Sofern die Vorschrift zu einem Aufgabenzuwachs bei den Landkreisen und kreisfreien Städten führen sollte, wird dieser durch die Heraufsetzung der Genehmigungsfreigrenze auf 5 ha gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 und die damit einhergehende deutlich geringere Anzahl an genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäften kompensiert. Mehrkosten entstehen daher nicht.

Zu Absatz 2
Absatz 4 regelt die örtliche Zuständigkeit in Anlehnung an die bisherigen Regelungen in § 18 Abs. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes und § 6 des Landpachtverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 3
Die Vorschrift regelt die Abgabe der Sache durch die Grundstücksverkehrsbehörde wegen örtlicher Unzuständigkeit und ist weitgehend § 18 Abs. 2 des Grundstückverkehrsgesetzes nachgebildet.

Zu § 30 - Behördliches Verfahren

Zu Absatz 1
Satz 1 sieht anders als die Verfahrensvorschriften in § 6 des Grundstückverkehrsgesetzes sowie § 7 des Landpachtverkehrsgesetzes eine einheitliche zweimonatige Bearbeitungsfrist für die Grundstücksverkehrsbehörde vor. Die Vorschrift dient der Verfahrensvereinfachung. Bisher war eine Frist von einem Monat mit der Möglichkeit vorgesehen, die Frist durch Zwischenbescheid um einen weiteren Monat zu verlängern, sofern die Prüfung innerhalb eines Monats nicht abgeschlossen werden konnte. Von der Verlängerung wird in der Verwaltungspraxis regelmäßig Gebrauch gemacht. Die Erstellung des Zwischenbescheids ist mit überflüssigem Verwaltungsaufwand verbunden. Daher soll künftig die verlängerte Bearbeitungsfrist von zwei Monaten automatisch gelten.

Satz 2 enthält eine Klarstellung zum Beginn der Frist.

Zu Absatz 2
Die in § 6 Abs. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes geregelte Möglichkeit bei Herbeiführung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts die Entscheidungsfrist zu verlängern, wird beibehalten. Eine Fristverlängerung auf drei Monate, wie sie bisher im Grundstückverkehrsgesetz vorgesehen war, hat sich in der Vergangenheit häufig als nicht ausreichend erwiesen. Um eine angemessene Beteiligung der Siedlungsbehörde sowie des Siedlungsunternehmens zu ermöglichen, wird künftig in Vorkaufsrechtsfällen eine Frist von vier Monaten als erforderlich angesehen. Voraussetzung für die Fristverlängerung ist weiterhin, dass die Behörde dem Verkäufer innerhalb der Frist des Absatzes 1 einen Zwischenbescheid erteilt.

Zu Absatz 3
Absatz 3 führt die bisher in § 6 Abs. 2 des Grundstückverkehrsgesetzes geregelte Genehmigungsfiktion fort. Die Fiktion dient den Interessen der an einem Veräußerungsvertrag Beteiligten, die innerhalb fester gesetzlicher Fristen Gewissheit über die Rechtswirksamkeit des Vertrages erhalten sollen und ist weiterhin erforderlich.

Zu Absatz 4
Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 6 Abs. 3 des Grundstückverkehrsgesetzes und ist im Hinblick auf die nach § 33 bestehende Nachweispflicht gegenüber dem Grundbuchamt weiterhin erforderlich.

Zu Absatz 5
Die Vorschrift entspricht § 7 Abs. 2 des Landpachtverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 6
Absatz 6 regelt die bisher in § 7 Abs. 1 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes enthaltene Nichtbeanstandungsfiktion.

Zu § 31 - Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen

Zu Absatz 1
Die Vorschrift regelt anknüpfend an § 19 des Grundstückverkehrsgesetzes die Beteiligung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen durch die Grundstücksverkehrsbehörde vor der Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung der Veräußerung des Grundstücks.

Die land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen werden durch Rechtsverordnung auf Grundlage von § 32 Abs. 3 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen bestimmt. In Sachsen-Anhalt ist dies durch die Verordnung zur Bestimmung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen in gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 22.06.2004 (GVBl. S. 350) erfolgt.

Zu Absatz 2
Die Vorschrift ermächtigt das für Agrarangelegenheiten zuständige Ministerium, das Verfahren der Anhörung durch Rechtsverordnung näher zu regeln.

Zu § 32 - Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen, Rechtsbehelfsbelehrung

Zu Absatz 1
Die Vorschrift orientiert sich an § 20 Satz 1 des Grundstückverkehrsgesetzes. Die nach § 39 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Sachsen-Anhalt bestehende Begründungspflicht gilt auch für die Entscheidungen der Grundstücksverkehrsbehörde. Anstelle der bislang erforderlichen förmlichen Zustellung genügt künftig die schriftliche Bekanntgabe der Entscheidung entsprechend § 41 des Verwaltungsverfahrensgesetzes.

Zu Absatz 2
Anknüpfend an § 20 Satz 2 des Grundstückverkehrsgesetzes sowie § 7 Abs. 3 des Landpachtverkehrsgesetzes enthält die Vorschrift Vorgaben zum notwendigen Inhalt der Rechtsbehelfsbelehrung.

Zu Absatz 3
Die Regelung zum Fristbeginn orientiert sich an § 20 Satz 3 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu § 33 - Eintragungen im Grundbuch

Die Bestimmung entspricht weitestgehend § 7 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu § 34 - Gerichtliches Verfahren

Zu Absatz 1
Absatz 1 bestimmt, gegen welche Entscheidungen der Grundstücksverkehrsbehörde ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden kann. Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage neu aufgenommen wurde die Regelung in Satz 1 Nummer 6. Dadurch wird gewährleistet, dass auch bei Entscheidungen der Grundstücksverkehrsbehörde in Bezug auf den Erwerb von Unternehmensbeteiligungen nach dem neuen Teil 5 die Landwirtschaftsgerichte angerufen werden können.

Die bisher in § 22 Abs. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes geregelte zweiwöchige Antragsfrist wird entsprechend der Regelung des § 70 der Verwaltungsgerichtsordnung auf einen Monat verlängert.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann künftig nur noch bei dem zuständigen Landwirtschaftsgericht gestellt werden. Eine Antragstellung bei der Grundstücksverkehrsbehörde ist in Abweichung von der Regelung des § 22 Abs. 2 S. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes nicht mehr vorgesehen, da eine sachliche Notwendigkeit hierfür nicht ersichtlich ist.

Zu Absatz 2
Nach § 1 Nr. 1 bis 4 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes lediglich für Verfahren, deren Streitgegenstand auf der Anwendung von Bundesgesetzen beruht. Die Vorschriften sind folglich auf Streitgegenstände gleichen Inhalts, denen nunmehr jedoch landesgesetzliche Bestimmungen zugrunde liegen, nicht anwendbar.

Da sich die sachliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte und die Verfahrensvorschriften des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in den auf Bundesrecht beruhenden Verfahren bewährt haben, sollen diese Regelungen für die nunmehr auf Landesrecht beruhenden Verfahren fortgelten.

Ohne gesetzliche Sonderzuweisung zu den Zivilgerichten wäre für die auf Landesrecht beruhenden Verfahren nach der Generalklausel des § 40 Abs. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten eröffnet, da die ihnen zugrunde liegenden Sachverhalte, die den Streitgegenstand der Anträge auf öffentlich-rechtliche Entscheidung bilden, dem öffentlichen Recht zuzuordnen sind. In diesem Falle ist zu befürchten, dass sich in Sachsen-Anhalt eine von der Rechtsprechung in anderen Bundesländern abweichende Rechtsprechung herausbilden würde. Dies wäre der Vergleichbarkeit der Rechtsprechung sowie der Fortentwicklung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrsrechts nicht dienlich.

In Satz 1 wird daher auf Grundlage der Ermächtigung des § 40 Abs. 1 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung der Verwaltungsrechtsweg für die in Absatz 1 aufgeführten, auf Landesrecht beruhenden öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten ausgeschlossen und Landpachtverkehrsgesetzausdrücklich den Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. Da § 40 Abs. 1 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung nicht auf die

bloße Zuständigkeitsbegründung beschränkt ist, sondern auch weitergehende Verfahrensregelungen erlaubt (vgl. BVerfGE 83, 24, 31), erklärt Satz 2 die Vorschriften des ersten und zweiten Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen für entsprechend anwendbar. Für die gerichtlichen Verfahren nach diesem Gesetz gilt daher dieselbe Verfahrensordnung wie für Verfahren, für die § 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen weiterhin unmittelbar anwendbar ist, wie zum Beispiel für das Zuweisungsverfahren nach dem 2. Abschnitt des Grundstückverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 3
Absatz 3, der § 22 Abs. 3 des Grundstückverkehrsgesetzes entspricht, räumt dem Landwirtschaftsgericht die gleichen Entscheidungsbefugnisse ein, die der Grundstücksverkehrsbehörde zustehen. Dadurch ist eine Zurückverweisung an die Grundstücksverkehrsbehörde ausgeschlossen.

Zu den Absätzen 4 und 5
Die Bestimmungen regeln die Entscheidungs- und Anordnungsbefugnisse des Landwirtschaftsgerichts bei Landpachtverträgen und entsprechen inhaltlich § 8 des Landpachtverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 6
Absatz 6 entspricht inhaltlich § 9 des Landpachtverkehrsgesetzes. Die Norm sanktioniert die unterlassene Anzeige eines anzeigepflichtigen Landpachtvertrags. Eine gerichtliche Anpassung des Landpachtvertrages gemäß § 593 Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches kann in einem solchen Falle nicht beantragt werden. Die Vorschrift begründet insoweit eine Zulässigkeitsvoraussetzung für Verfahren nach § 1 Nr. 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen.

Zu § 35 - Kosten- und Steuerfreiheit

Zu Absatz 1
Die Bestimmung führt den in § 23 des Grundstückverkehrsgesetzes geregelten Grundsatz der Gebühren- und Auslagenfreiheit für grundstücksverkehrsrechtliche Rechtsgeschäfte fort und erstreckt diesen aus Gründen der Einheitlichkeit auch auf die übrigen grundstücksverkehrsrechtlichen Verfahren nach diesem Gesetz. Da die behördliche Kontrolle nicht im Interesse der Beteiligten, sondern allein deshalb durchgeführt wird, um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Interesse liegender agrarpolitischer Ziele zu verhindern, erscheint die Erhebung von Gebühren und Auslagen nicht sachgerecht.

Zu Absatz 2
Absatz 2 führt den in § 29 des Reichssiedlungsgesetzes geregelten Grundsatz der Gebühren- und Steuerfreiheit für sämtliche Geschäfte und Verhandlungen fort, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden.

Zu Absatz 3
Die Vorschrift stellt klar, dass § 29 des Reichssiedlungsgesetzes für die Befreiung von Steuern und Gebühren auf bundesrechtlicher Grundlage weiterhin gilt.

Zu Teil 7 - Zwangsmittel, Ordnungswidrigkeiten

Zu § 36 - Zwangsgeld

Zu Absatz 1
Die Bestimmung ist inhaltlich weitestgehend identisch mit § 24 Abs. 1 Satz 1 des Grundstückverkehrsgesetzes. Sie dient der Durchsetzung von Aufforderungen der Grundstücksverkehrsbehörde zur Wiederherstellung rechtmäßiger Besitzverhältnisse sowie von Auflagen.

Zu Absatz 2
Abweichend von § 24 Abs. 1 Satz 2 des Grundstückverkehrsgesetzes wird das Zwangsgeld durch die Grundstücksverkehrsbehörde festgesetzt. Das Zwangsgeld ist vor Festsetzung anzudrohen.

Zu Absatz 3
Abweichend von § 24 Abs. 2 des Grundstückverkehrsgesetzes wird die maximale Höhe des Zwangsgelds auf 5 000 Euro, im Wiederholungsfall auf 10 000 Euro angehoben. Damit soll das Zwangsgeld an die heutigen Gegebenheiten und gestiegenen Preisverhältnisse auf dem Bodenmarkt angepasst werden, um den Verwaltungsvollzug wirksam zu unterstützen.

Zu § 37 - Ordnungsmaßnahmen

Zu Absatz 1
Die Vorschrift ist weitestgehend identisch mit § 10 Abs. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes. Es wird klargestellt, dass der Verpächter der Verpflichtete ist, von dem die Grundstücksverkehrsbehörde die Anzeige verlangen kann.

Zu Absatz 2
Die Vorschrift entspricht § 10 Abs. 2 des Landpachtverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 3
Bei dem Anzeige- und Rückabwicklungsverlangen handelt es sich um einen Verwaltungsakt, dessen Umsetzung im Rahmen des Verwaltungsvollstreckungsrechts durch Festsetzung eines Zwangsgeldes erzwungen werden kann.

Zu § 38 - Ordnungswidrigkeiten

Zu Absatz 1
Die Einführung der Ordnungswidrigkeitentatbestände dient der Durchsetzung der Anzeigepflicht nach § 23, des Zustimmungserfordernisses nach § 28 und der Erfüllung von Auflagen und Bedingungen nach den §§ 9 und 10.

Erfahrungsgemäß bewirkt eine Sanktionierung, dass Verhaltenspflichten besser befolgt werden. Dies führt zu einer höheren Umsetzungsquote und stellt sicher, dass ein rechtstreues Handeln auch durch diejenigen erfolgt, die sich den Vorschriften eher entziehen würden.

Zu Absatz 2
Hinsichtlich der Bußgeldhöhe wird in Satz 1 zwischen den Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 einerseits und Absatz 1 Nummern 2, 3 und 4 auf der anderen Seite differenziert.

Der Ordnungswidrigkeitentatbestand nach Absatz 1 Nr.1 kann bis zu einer Höhe von 100 000 Euro geahndet werden. Dieser Bußgeldrahmen wird für angemessen gehalten, um die Anzeigepflicht des Verpächters durchzusetzen.

Bei den übrigen Ordnungswidrigkeitstatbeständen erscheint dies nicht ausreichend, insbesondere um auch die Strukturen von Unternehmen, deren Größe und ihre Wirtschaftskraft angemessen berücksichtigen zu können. Anhaltspunkte für eine angemessene maximale Höhe finden sich im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen. Erst mit einer maximalen Höhe von 1 Mio. Euro kann angesichts des erheblichen Transaktionsvolumens beim Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen im Regelfall sichergestellt werden, dass ein wirtschaftlicher Vorteil abschöpfbar wird und das Bußgeld eine abschreckende Wirkung entfaltet. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass eine fehlende oder versagte Zustimmung nach § 28 die Wirksamkeit des Erwerbs der Unternehmensbeteiligung nicht berührt.

Grundsätzlich gilt für alle Tatbestände, dass das Bußgeld den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen soll. Unter diesem Gesichtspunkt soll es künftig in Extremfällen auch möglich sein, eine höhere als die in Satz 1 genannte maximale Bußgeldhöhe festzusetzen. Die Regelung soll verhindern, dass sich die Begehung einer Ordnungswidrigkeit für den Täter in irgendeiner Weise lohnt.

Bei der Festsetzung der Höhe der Geldbuße ist in Anlehnung an die Regelung in § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten außerdem die Schwere und Dauer der Zuwiderhandlung des Handelnden zu berücksichtigen.

Zu Absatz 3
Für die Verfolgung und Ahndung der in Absatz 1 benannten Ordnungswidrigkeiten ist das Landesverwaltungsamt zuständig. Dies entspricht den auf Grundlage von § 36 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten erlassenen Zuständigkeitszuweisungen in § 2 der Verordnung über sachliche Zuständigkeiten für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten. Mit der Festlegung der Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes als Ahndungs- und Verfolgungsbehörde wird eine einheitliche Verfolgungs- und Ahndungspraxis gewährleistet.

Zu Absatz 4
Abweichend von § 31 Absatz 2 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten verjährt die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten in Anlehnung an das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen nach 5 Jahren.

Zu Teil 8 - Übergangs- und Schlussvorschriften

Zu § 39 - Übergangsvorschrift

Die Vorschrift stellt klar, dass vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits begonnene behördliche Verfahren und anhängige gerichtliche Verfahren nach bisherigem Recht zu Ende zu führen sind.

Zu § 40 - Verhältnis zu Bundesrecht

Die Bestimmung stellt klar, welche Teile des Bundesrechts durch Landesrecht ersetzt werden und welche Teile fortgelten.

Zu § 41 - Folgeänderung

§ 17 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt, der die Aufgaben des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens sowie die Einrichtung und Verwaltung eines Bodenfonds für agrar- und infrastrukturelle Aufgaben regelt, wird aufgrund seines Sachzusammenhangs mit dem Siedlungsrecht in ergänzter Form in dieses Gesetz aufgenommen und ist daher im Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt aufzuheben.

Zu § 42 - Sprachliche Gleichstellung

Die Vorschrift stellt klar, dass Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz jeweils in männlicher und weiblicher Form gelten.

Zu § 43 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Zu den Absätzen 1 und 2
Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes und das Außerkrafttreten des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Grundstückverkehrsgesetz.

Zu Absatz 3
Die Vorschriften des § 8 Abs. 1 Nummer 4 und Abs. 7, die den im Rahmen des grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens neu geschaffenen Versagungsgrund der wesentlichen Wettbewerbsbeeinträchtigungen auf dem regionalen Bodenmarkt regeln, treten im Gegensatz zum übrigen Gesetz erst am 01.01.2022 in Kraft.