

**Landtag Brandenburg
7. Wahlperiode**

**Drucksache
7/XXXX**

Gesetzentwurf

**Gesetz zur Verbesserung der Agrarstruktur in Brandenburg
(Agrarstrukturgesetz Brandenburg – ASG Bbg)**

A Problem

Im Land Brandenburg ist ein erheblicher Anstieg der Boden- und Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen zu verzeichnen. Diese Entwicklung geht unter anderem auf ein gestiegenes Interesse am Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen mit dem Ziel der Kapitalanlage zurück. Daraus entstehen Gefahren für die Agrarstruktur und den landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Brandenburg, da die Kapitalkraft außerlandwirtschaftlicher Investoren den Zugang von ortansässigen bäuerlichen Betrieben zu landwirtschaftlichem Grund und Boden enorm erschwert oder verhindert.

Der Kauf von landwirtschaftlichem Boden mit dem Zweck der Kapitalanlage erfolgt vermehrt durch den Erwerb von Anteilen an Landwirtschaftsbetrieben. Dieser unterliegt bislang nicht den Regelungen des Grundstücksverkehrsrechts. Das führt zu einer Delegitimierung des gültigen Bodenrechts. Gleichzeitig entstehen durch den nicht regulierten Anteilsverkauf Holdingsstrukturen mit einem enormen Flächenbesitz, die aufgrund ihrer Wirtschaftsweise den ländlichen Regionen Wertschöpfung und Steuerkraft entziehen.

Diese Entwicklungen widersprechen dem Leitbild einer bäuerlichen und regional verankerten Landwirtschaft und sind eine Gefahr für die agrarstrukturell vorteilhafte Verteilung von landwirtschaftlichen Flächen und die ländliche Entwicklung insgesamt.

Mit dem des Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe a) Doppelbuchstabe jj BGBl.I S. 2043), das im Rahmen der Föderalismusreform am 01.09.2006 in Kraft trat, wurde Art. 74. Abs. 1 Nr. 18 GG dahingehend geändert, dass die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz mit Blick auf die Gesetzgebungsmaterien des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und des Siedlungs- und Heimstättenwesens nicht mehr erfasst wird. Diese fallen nunmehr ausschließlich in die Gesetzgebungskompetenz der Länder (Art. 70 GG). Das Bundesrecht gilt weiter, kann aber nicht mehr als Bundesrecht geändert werden.

Nähere Erläuterungen in der Begründung des Gesetzes.

B Lösung

Die vom Bund erlassenen Gesetze GrdstVG, LpachtVG sowie das nach Art. 125 GG fortgeltende RsiedlG werden als Landesrecht in einem Gesetz zusammengefasst und an die Erfordernisse des Landes Brandenburg angepasst. Das bisherige Recht wird erweitert um eine Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen (Fünfter Abschnitt des vorliegenden Gesetzentwurfs).

Zugleich wird mit der der Anlage A zum Agrarstrukturgesetz ein „Agrarstrukturelles Leitbild“ verabschiedet, das die Grundsätze und Ziele der Agrarstrukturpolitik im Land Brandenburg erläutert.

C Rechtsfolgenabschätzung

I Erforderlichkeit

Boden ist ein lebenswichtiges, knappes und nicht vermehrbares Gut. Die veränderten agrarstrukturellen und bodenmarktpolitischen Entwicklungen in Brandenburg erfordern eine Anpassung des landwirtschaftlichen Bodenrechts, um die im „Agrarstrukturellen Leitbild“ verankerten bodenmarktpolitischen Ziele zu erreichen.

Um gravierende Fehlentwicklungen auf dem Bodenmarkt und in der Agrarstruktur Brandenburgs zu begegnen, sind über das bestehende Recht hinaus zusätzliche Eingriffs- und Steuerungsinstrumente zur Regulierung von Anteilsverkäufen an landwirtschaftlichen Betrieben erforderlich.

II Zweckmäßigkeit

Die Zusammenfassung von GrdstVG, LpachtVG und RsiedlG in einem Gesetz ist zweckmäßig und wurde durch die Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ empfohlen, sofern Änderungen im landwirtschaftlichen Bodenrecht auf Landesebene vorgesehen sind. Durch die Zusammenfassung wird eine Reduzierung des Normbestands erreicht. Alle maßgeblichen Vorschriften und Instrumente zur Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur werden gebündelt in einem Gesetz zusammengefasst. Dadurch kann auch eine Vereinheitlichung bisher getrennt geregelter Verfahrensvorschriften erfolgen.

Die Zweckmäßigkeit des Gesetzes begründet sich insbesondere in seiner generalpräventiven Wirkung.

III Auswirkungen auf Bürger, Wirtschaft und Verwaltung

Durch die Einführung der Genehmigungspflicht für den Verkauf von Gesellschaftsanteilen landwirtschaftlicher Unternehmen wird eine Gleichbehandlung wirtschaftlich vergleichbarer Rechtsgeschäfte auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt erreicht, die für die Agrarstruktur negative Wirkungen haben können. Dadurch wird die Funktion des landwirtschaftlichen Bodenmarktes für alle Marktteilnehmer gestärkt. Insbesondere bäuerliche Betriebe sollen wieder faire Chancen für den Zugang zu Agrarland bekommen. Die damit verbundene Einschränkung der Freiheit des Handels mit Gesellschaftsanteilen wohnt dem Grundstücksverkehrsrecht inne.

Durch die zusätzliche Genehmigungspflicht für Anteilsverkäufe landwirtschaftlicher Unternehmen ist mit einem höheren Aufwand für die Verwaltung zu rechnen. Da das Gesetz eine generalpräventive Wirkung entfaltet, sollte sich dieser Mehraufwand in engen Grenzen halten.

Einmalige Mehrkosten entstehen durch die Gründung eines gemeinnützigen Siedlungsunternehmens nach § 18 dieses Gesetzes (Mindesteinlage 25.000 Euro). Weitere Kosten können entstehen durch einen möglichen laufenden Zuschuss zum Geschäftsbetrieb/Verlustrausgleich, sowie in Abhängigkeit von der

Verfügbarmachung von Haushaltsmitteln des Landes für den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen zur Verbesserung der Agrarstruktur.

Die Freistellung von Gebühren nach § 32 (2) ist ggf. als konnexitätsrelevant einzustufen.

D Verfahrensbeteiligte im Sinne des Kapitels I Nummer 1 der Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung über die Unterrichtung des Landtages nach Artikel 94 der Verfassung des Landes Brandenburg.

Entfällt.

E Zuständigkeiten

Federführend zuständig ist das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg.

Gesetz-Entwurf: Gesetz zur Sicherung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Brandenburg (Agrarstrukturgesetz Brandenburg – ASG Bbg)

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Schutzzweck dieses Gesetzes
- § 2 Anwendungsbereich
- § 3 Begriffsbestimmungen

Zweiter Abschnitt

Grundstücksverkehr

- § 4 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte
- § 5 Genehmigungsantrag
- § 6 Genehmigungsfreie Geschäfte
- § 7 Negativzeugnis
- § 8 Genehmigung
- § 9 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung
- § 10 Auflagen und Bedingungen
- § 11 Vorkaufsrechte
- § 12 Ausübung des Vorkaufsrechts
- § 13 Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts
- § 14 Besichtigungsrecht der Vorkaufsberechtigten
- § 15 Zubehör und Nebenleistungen
- § 16 Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte
- § 17 Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

Dritter Abschnitt

Siedlungsrecht

- § 18 Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen
- § 19 Übereignungsverlangen der früheren Berechtigten

Vierter Abschnitt

Landpachtverkehr

- § 20 Anzeige des Landpachtverkehrs
- § 21 Ausnahmen von der Anzeigepflicht
- § 22 Beanstandung von Pachtverträgen
- § 23 Beanstandungsverfahren
- § 24 Vorrangiges Pachtrecht

Fünfter Abschnitt

Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften

- § 25 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte
- § 26 Zustimmungsantrag
- § 27 Zustimmung

Sechster Abschnitt

Verfahren

- § 28 Zuständigkeiten und behördliches Verfahren
- § 29 Grundstücksverkehrsausschüsse
- § 30 Nachweis beim Grundbuchamt

- § 31 Gerichtliches Verfahren
- § 32 Kosten und Steuerfreiheit

Siebter Abschnitt

Zwangmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten

- § 33 Zwangsgeld
- § 34 Ordnungswidrigkeiten

Achter Abschnitt

Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 35 Ersetzung und Fortgeltung von Bundesrecht
- § 36 Gesetzesänderungen
- § 37 Überleitungsvorschrift
- § 38 Inkrafttreten

Anlagen zum Gesetz

Anlage A: Agrarstrukturelles Leitbild des Landes Brandenburg

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Zweck dieses Gesetzes

Das Gesetz dient der Abwehr von Gefahren und erheblichen Nachteilen für die Agrarstruktur und damit für den ländlichen Raum Brandenburgs durch eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden. Agrarstrukturelles Ziel ist insbesondere die Gewährleistung nachhaltig wirtschaftender, bäuerlicher Betriebe sowie eine Dämpfung des Anstiegs der Boden- und Pachtpreise. Das Gesetz dient weiterhin der Umsetzung des agrarstrukturellen Leitbildes des Landes Brandenburg, insbesondere einer breiten Streuung des Eigentums an Grund und Boden als Grundprinzip einer sozialen Marktwirtschaft.

§ 2

Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
 - a) auf dem sich die Hofstelle, ein Wirtschaftsgebäude oder eine sonstige bauliche Anlage eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindetet,
 - b) das landwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar ist und eine Mindestgröße von 1,0 Hektar aufweist oder
 - c) bei dem es sich um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) handelt und das eine Mindestgröße von 1,0 Hektar aufweist,
2. Landpachtverträge im Sinne des § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und
3. den Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen mit Eigentum oder Besitz an landwirtschaftlichen Flächen unter den Voraussetzungen des Fünften Abschnitts.

§ 3

Begriffsbestimmungen

(1) Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten auch Teile eines Grundstücks.

(2) Landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieses Gesetzes sind insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter

überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Flächen erzeugt werden kann, der Weinbau, die gartenbauliche Erzeugung und der Erwerbsobstbau. Als landwirtschaftliche Nutzfläche gelten Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden oder nutzbar sind.

(3) Ein Grundstück wird forstwirtschaftlich genutzt, wenn es Wald gemäß §2 Abs. 1 und 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg ist.

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

(5) Landwirtin oder Landwirt im Sinne dieses Gesetzes sind alle natürlichen und juristischen Personen, die Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb ausüben.

(6) Haupteerwerbslandwirtin oder Haupteerwerbslandwirt ist, wer einen auf landwirtschaftlicher Nutzung nach Absatz 2 Satz 1 beruhenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Gewinnerzielung betreibt und hieraus das gesamte oder gegenüber anderen Quellen überwiegende Einkommen bezieht. Nebenerwerbslandwirtin oder Nebenerwerbslandwirt ist, wer unter Einsatz der Arbeitskraft wesentliche Einkünfte aus ihrer oder seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielt und dadurch eine zusätzliche, nachhaltige und wesentliche Sicherung der eigenen Existenz erfährt.

(7) Einer Landwirtin und einem Landwirt gleichgestellt ist jede Person, die die ernsthafte und nach den konkreten Verhältnissen realistische Absicht verfolgt, in absehbarer Zeit einen ertragssicheren landwirtschaftlichen Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten. Ein schlüssiges, umsetzbares Betriebskonzept ist auf Verlangen der zuständigen Behörde zum Nachweis vorzulegen.

(8) Bilden veräußerte oder verpachtete Grundstücke mit anderen Grundstücken der veräußernden oder verpachtenden Vertragspartei eine räumlich zusammenhängende Fläche, so ist die Mindestgröße aus der Summe der Flächeninhalte der zur zusammenhängenden Fläche gehörenden Grundstücke zu ermitteln. Der Zusammenhang wird durch Zweckgrundstücke (Straßen, Wege, Gewässer) nicht unterbrochen.

Zweiter Abschnitt Grundstücksverkehr

§ 4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung. Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene Auflassung als genehmigt. Die Genehmigung kann vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden.

(2) Der rechtsgeschäftlichen Veräußerung stehen gleich

1. die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,
2. die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als eine Miterbin oder einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht,

3. die Veräußerung von grundstücksgleichen Rechten, die die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung an einem Grundstück zum Gegenstand haben und
4. die Bestellung eines Nießbrauchs.

(3) Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 ist die Urkunde mit Auflassungserklärung, im Fall des Absatzes 1 Satz 3 sind der notariell beurkundete schuldrechtliche Vertrag und die Auflassungserklärung nachzureichen.

§ 5 Genehmigungsantrag

(1) Über den Antrag auf Genehmigung entscheidet die nach § 28 zuständige Behörde.

(2) Zur Stellung des Antrags sind die Vertragsparteien und diejenigen berechtigt, zu deren Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist. Dem Antrag ist eine schriftliche Erklärung der oder des Veräußernden beizufügen, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken eine zusammenhängende Fläche nach § 3 Abs. 8 bildet. Hat eine Notarin oder ein Notar den Vertrag beurkundet, so gelten diese als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen.

(3) Erwerbende haben die für den Nachweis der Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung erforderlichen Tatsachen durch entsprechende Unterlagen und Auskünfte zu belegen.

§ 6 Genehmigungsfreie Geschäfte

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. das Land, eine Kommune, eine landeseigene oder kommunale Gesellschaft, Stiftung oder Anstalt des öffentlichen Rechts als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist;
2. die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens dient oder wenn die Veräußerung aufgrund eines städtebaulichen Vertrages oder einer vertraglichen Vereinbarung zur kommunalen und regionalen Entwicklung unter Beteiligung der Öffentlichkeit und mit Zustimmung der Kommune geschieht;
3. die Veräußerung für die Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Vorschriften notwendig ist oder das Grundstück in Zukunft dafür genutzt werden soll (Ersatzflächenpool) und die Maßnahme oder das Vorgehen in entsprechenden Genehmigungen festgelegt sind oder im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde geplant werden;
4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstück im Sinne von § 2 Nr. 1 ausgewiesen sind.

§ 7 Negativzeugnis

Ist zur Veräußerung eine Genehmigung nicht erforderlich, so hat die nach § 28 zuständige Behörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu bescheinigen. Dieses Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

§ 8 Genehmigung

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. ein Grundstück an die Ehefrau oder den Ehemann oder die Lebenspartnerin oder den Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes oder eine mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grade in der Seitenlinie verwandte oder bis zum zweiten Grade verschwägerte Person veräußert wird oder ein Nießbrauch für eine dieser Personen bestellt wird,
2. ein Grundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird,
3. die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient,
4. das veräußerte Grundstück kleiner ist als fünf Hektar und mit einem unmittelbar angrenzenden Grundstück der Erwerberin oder des Erwerbers eine wirtschaftliche Einheit bildet,
5. ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die land- und forstwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbstständige Existenz bietet,
6. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswertes ausmacht,
7. ein Grundstück zur Vermeidung der Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an diejenigen veräußert wird, zu deren Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste,
8. ein Grundstück an diejenigen veräußert wird, die das Eigentum aufgrund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen müssen,
9. Ersatzland erworben wird, soweit die Erwerberin oder der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung der Existenz oder zur Aufrechterhaltung des persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist,
10. ein Grundstück an die Pächterin oder den Pächter veräußert wird und diese es seit mindestens sechs Jahren ohne Unterbrechung landwirtschaftlich nutzen oder
11. ein Grundstück an einen anerkannten Naturschutzverband oder an eine als gemeinnützig anerkannte Naturschutzstiftung veräußert wird und damit ein in Bezug auf den Umwelt- und Naturschutz förderungswürdiges Vorhaben verbunden ist.

§ 9

Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

(1) Die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach § 4 darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen nach § 10 eingeschränkt werden, wenn

1. die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens nach § 1 bedeutet oder erwarten lässt, die dann anzunehmen ist, wenn
 - a) es sich bei der Erwerberin oder dem Erwerber um eine natürliche oder juristische Person handelt, die keine landwirtschaftliche Tätigkeit nach § 3 Abs. 2, 5, 6 und 7 ausübt oder auszuüben beabsichtigt, oder
 - b) die Erwerberin oder der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am regionalen Bodenmarkt hat oder durch den Erwerb erlangt und dadurch eine breite Eigentumsstreuung an Grund und Boden unterlaufen wird,
2. durch die Veräußerung des Grundstücks oder einer Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und der oder dem Veräußernden gehören, dieses unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

(2) Eine marktbeherrschende und die breite Streuung von Eigentum an Grund und Boden verhindernde Stellung liegt vor, wenn ein Betrieb einen Flächenbestand von mehr als 750 Hektar im Eigentum hat oder durch das Grundstücksgeschäft erlangt. In den Flächenumfang sind Flächen von Gesellschaften einzubeziehen, an denen die Erwerberin oder der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss im Sinne von § 25 Abs. 2 beteiligt ist, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht.

(3) Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung liegt vor, wenn durch Erbauseinandersetzungen, Übergabevertrag oder sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung

1. ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verliert,
2. ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 2 Hektar wird oder
3. ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als 5 Hektar wird, es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint oder
4. ein in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteiltes oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbenes Grundstück in einer Weise geteilt wird, die diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

(4) Ein grobes Missverhältnis im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 liegt in der Regel vor, wenn bei einem Grundstückserwerb die ortsüblichen Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke um 10 Prozent oder mehr überschritten werden. Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Kaufpreise ist der Bodenrichtwert.

(5) Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, insbesondere, wenn

Grundstücke zur unmittelbaren Gewinnung von Roh- und Grundstoffen (Bodenbestandteile) veräußert werden.

(6) Die Genehmigung soll, auch wenn ihr Gründe aus Absatz 1 entgegenstehen, erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei bedeuten würde.

§ 10 Auflagen und Bedingungen

(1) Der Erwerberin oder dem Erwerber eines Grundstücks kann die Auflage gemacht werden,

1. das erworbene Grundstück an eine Landwirtin oder einen Landwirt zu verpachten,
2. das erworbene Grundstück zu angemessenen Bedingungen entweder an eine Landwirtin oder einen Landwirt oder das Siedlungsunternehmen nach § 18 zu veräußern oder
3. an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht.

In den Fällen des Satzes 1 sollen vorrangig Pachtberechtigte sowie Vorkaufsberechtigte bevorzugt berücksichtigt werden.

(2) Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 BGB entsprechend anwendbar.

(3) Die Genehmigung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass binnen einer bestimmten Frist

1. die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen Bedenken aus einem der in § 9 aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, entsprechend ändern,
2. die Erwerberin oder der Erwerber das landwirtschaftliche Grundstück auf eine bestimmte Zeit an eine Landwirtin oder einen Landwirt verpachtet oder
3. die Erwerberin oder der Erwerber an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des zu erwerbenden Grundstücks entspricht.

(4) Ist die Bedingung eingetreten, so hat die Genehmigungsbehörde hierüber auf Antrag eine Bescheinigung zu erteilen.

§ 11 Vorkaufsrechte

(1) Sofern die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 zu versagen wäre, haben ortsansässige Landwirtinnen und Landwirte ein Vorkaufsrecht. Ortsansässig sind Landwirtinnen und Landwirte, die ihren Betriebssitz in einem Umkreis von 10 km des zum Verkauf stehenden Grundstücks haben. Ortsansässige Landwirtinnen und Landwirte sind auch diejenigen, die mit einem tragfähigen Wirtschaftskonzept einen Landwirtschaftsbetrieb mit Betriebssitz im Umkreis von 10 km des zum Verkauf stehenden Grundstücks gründen wollen.

(2) Sofern keine Landwirtin oder kein Landwirt oder mehr als eine dieser Personen nach Absatz 1 die Absicht bekundet, von ihrem oder seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen zu wollen, steht das Vorkaufsrecht dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen nach § 18 zu.

(3) Gemeinden genießen ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 24 des Baugesetzbuchs und können dieses vorrangig vor dem Vorkaufsrecht nach den Absätzen 1 und 2 ausüben.

§ 12 Ausübung des Vorkaufsrechts

(1) Vorkaufsberechtigte nach § 11 Abs. 1 können auch ohne Vorliegen eines Antrags nach § 5 für konkret zu benennende Grundstücke ein Vorkaufsrecht für den Fall geltend machen, dass ein solcher gestellt wird. Diese Erklärung ist gegenüber der gemäß § 28 zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren. Die zuständige Behörde hat jeder Grundstückseigentümerin oder jedem Grundstückseigentümer auf Verlangen Auskunft darüber zu erteilen, ob für das Grundstück eine solche Erklärung vorliegt.

(2) Liegt der zuständigen Behörde eine Erklärung nach Absatz 1 vor, so informiert sie diejenige oder diejenigen binnen zwei Wochen nach Eingang eines Antrags nach § 5 darüber, dass ein solcher Antrag vorliegt. Beim Vorliegen mehrerer Erklärungen gilt § 11 Abs. 2 sinngemäß.

(3) Vorkaufsberechtigte nach § 11 Abs. 1 müssen ihre Absicht, ein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, innerhalb eines Monats, nachdem ihnen die Möglichkeit dazu bekannt geworden ist oder nach § 28 Abs. 4 hätte bekannt werden können, gegenüber der zuständigen Behörde erklären. Wird die Absicht nicht erklärt, so informiert die zuständige Behörde nach Ablauf dieser Frist das Siedlungsunternehmen. Das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen kann sein Vorkaufsrecht nach § 11 Abs. 2 innerhalb von vier Wochen gegenüber der zuständigen Behörde geltend machen.

(4) Vorkaufsberechtigte nach § 11 Abs. 1 und 2 können ein Grundstück zum vereinbarten Preis erwerben, höchstens jedoch zu einem Preis, der das Preisniveau des Bodenwertes des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwertes um 10 Prozent übersteigt. Erfolgt der Eintritt von Vorkaufsberechtigten zu einem geringeren als dem vereinbarten Kaufpreis, so ist die veräußernde Vertragspartei berechtigt,

innerhalb eines Monats nach Ablauf der Fristen des Absatzes 3 vom Vertrag zurückzutreten.

(5) Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass im Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. Gegenüber den Vorkaufsberechtigten nach den Absätzen 1 und 2 gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

(6) Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 erteilte Auflage Bestandskraft erlangt hat und die veräußernde Vertragspartei nicht nach § 10 Abs. 2 vom Vertrag zurückgetreten ist.

(7) Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde der veräußernden Vertragspartei die Erklärung der oder des Vorkaufsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt gibt; damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen der veräußernden Vertragspartei und der oder dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt.

(8) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unwirksam, wenn die Erklärung nach Absatz 7 nicht innerhalb der Frist des § 28 Abs. 5 bekannt gegeben wurde; dies gilt nicht für Fälle des § 14 Satz 2.

(9) Der Ausübung des Vorkaufsrechts steht nicht entgegen, dass über eine nach anderen Gesetzen erforderliche Genehmigung des Kaufvertrags noch nicht entschieden ist.

§ 13

Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts

Erklärungen der oder des Vorkaufsberechtigten über die Absicht der Ausübung und über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 hat die nach § 28 zuständige Behörde außer den Vertragsparteien auch denjenigen mitzuteilen, zu deren Gunsten der Kaufvertrag geschlossen wurde. Dies gilt nicht, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 Abs. 8 unwirksam ist.

§ 14

Besichtigungsrecht der Vorkaufsberechtigten

Die nach § 11 Vorkaufsberechtigten sind befugt, innerhalb der Frist des § 28 Abs. 5 das Grundstück zu besichtigen. Werden sie von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder Dritten an der Ausübung dieses Rechts gehindert und teilen sie dies der gemäß § 28 zuständigen Behörde innerhalb der Frist mit, so kann das Vorkaufsrecht noch innerhalb einer Frist von einem Monat ab dem Tag, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, sofern die Genehmigungsbehörde die Mitteilung über diese Fristverlängerung innerhalb der Frist des § 28 Abs. 5 bekannt gegeben hat.

§ 15 Zubehör und Nebenleistungen

(1) Auf das Vorkaufsrecht sind die §§ 465 bis 468 BGB entsprechend anzuwenden. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

(2) Hat die erwerbende Vertragspartei eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat die veräußernde Vertragspartei den Vorkaufsberechtigten gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind.

§ 16 Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

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

§ 17 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 nach § 8 nicht zu versagen wäre, können außer von der veräußernden auch von der erwerbenden Vertragspartei und von denjenigen erhoben werden, zu deren Gunsten die Veräußerung erfolgte. Die Einwendungen können nur durch Antrag nach § 31 Abs. 1 geltend gemacht werden.

Dritter Abschnitt Siedlungsrecht

§ 18 Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen

(1) Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes Brandenburg ist die Landgesellschaft Brandenburg mit beschränkter Haftung. Das Siedlungsunternehmen hat die Aufgabe, durch Erwerb, Bevorratung und Verwertung von Grundstücken das für Maßnahmen zur Ordnung und Entwicklung des ländlichen Raumes erforderliche Land bereitzustellen und zur Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum beizutragen.

(2) Das Siedlungsunternehmen hat die von ihm durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 erworbenen Grundstücke innerhalb von sechs Jahren nach Erwerb des

Eigentums vorrangig zur Unterstützung landwirtschaftlicher Betriebe durch Verpachtung oder Veräußerung zu verwenden, die dringend Flächen zur Aufstockung oder Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes benötigen.

(3) Das Siedlungsunternehmen kann auch als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungs- oder Entwicklungsträger, sowie als Betreuer von Eigentümerinnen oder Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen tätig werden.

(4) Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens gehört es auch, für die Gemeinde geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Maßnahme einer Land- oder Forstwirtin oder einem Land- oder Forstwirt Ersatzland gewährt werden soll. Das Siedlungsunternehmen kann von der Gemeinde auch mit der Durchführung von Umsiedlungen beauftragt werden.

(5) Das Siedlungsunternehmen untersteht der Aufsicht des für Landwirtschaft zuständigen Ministeriums. Die Arbeit des Siedlungsunternehmens soll in geeigneter Weise transparent gegenüber der Öffentlichkeit gemacht werden.

§ 19

Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten

(1) Verwendet das Siedlungsunternehmen das Grundstück nicht innerhalb von sechs Jahren nach Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 11 Abs 2, so kann die- oder derjenige, die oder der ein im Grundbuch eingetragenes oder durch Vormerkung gesichertes Recht Zustand, das nach § 16 erloschen ist, verlangen, dass ihr oder ihm das Grundstück zu dem in der früheren Veräußerung vereinbarten Entgelt, jedoch unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen, durch das Siedlungsunternehmen übereignet wird.

(2) Bestanden mehrere Rechte dieser Art, so steht der Anspruch derjenigen Person zu, deren Recht den Vorrang hatte.

(3) Sind keine Berechtigten der genannten Art vorhanden, so kann die erwerbende Vertragspartei, in deren Rechte das Siedlungsunternehmen in Ausübung seines Vorkaufsrechts eingetreten ist, die Übereignung zu dem in Absatz 1 bezeichneten Entgelt verlangen.

(4) Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich das Siedlungsunternehmen einem anderen gegenüber zur Übereignung bindend verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde.

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

(6) Eine nach § 16 Satz 2 geleistete Entschädigung ist dem Siedlungsunternehmen zu erstatten, soweit der Schaden durch die Übereignung des Grundstücks entfällt.

Vierter Abschnitt Landpachtverkehr

§ 20

Anzeige des Landpachtverkehrs

(1) Die Verpächterin oder der Verpächter hat den Abschluss eines Landpachtvertrages durch Vorlage oder im Fall eines mündlichen Vertragsabschlusses durch inhaltliche Mitteilung des Landpachtvertrages der nach § 28 zuständigen Behörde anzuzeigen. Gleiches gilt für Änderungen der Bestimmungen in einem anzeigepflichtigen Pachtvertrag über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen.

(2) Der Abschluss eines Landpachtvertrages und die Änderung der Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 2 sind binnen eines Monats anzuzeigen. Zur Anzeige ist auch die Pächterin oder der Pächter berechtigt.

§ 21

Ausnahmen von der Anzeigepflicht

Der Anzeigepflicht nach § 20 unterliegen nicht

1. Landpachtverträge über Flächen, die vom Bund, dem Land oder einer Kommune verpachtet werden,
2. Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden,
3. Landpachtverträge über Flächen, die kleiner als 2 Hektar sind, und
4. Landpachtverträge zwischen Eheleuten, eingetragenen Lebenspartnerinnen oder Lebenspartnern oder Personen, die in gerader Linie verwandt, bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.

§ 22

Beanstandung von Pachtverträgen

(1) Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Pachtvertrag oder eine nach § 20 Abs. 1 Satz 2 anzuzeigende Vertragsänderung beanstanden, wenn

1. die Pächterin oder der Pächter in der Gemarkung, in der das Grundstück gelegen ist, oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung nicht über weitere Eigentums- oder Pachtflächen verfügt und eine vorrangig Pachtberechtigte oder ein vorrangig Pachtberechtigter nach § 24 das vorrangige Pachtrecht wahrnehmen will,
2. die Verpachtung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine nachteilige Konzentration von landwirtschaftlichen Nutzflächen bedeutet. Diese liegt in der Regel dann vor, wenn ein Pächter durch den Pachtvertrag 1.000 Hektar oder mehr in Pacht nimmt.
3. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird,

4. die Pacht in einem nicht angemessenen Verhältnis zum Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist, oder
5. die Pacht der ermittelten durchschnittlichen Pacht für vergleichbare Pachtflächen in der Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, um mehr als 30 Prozent übersteigt.

(2) Ein Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung eines bestehenden Landpachtvertrages darf nicht beanstandet werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für eine der Vertragsparteien wäre. Bei der Prüfung, ob eine unzumutbare Härte vorliegt, sind insbesondere getätigte Investitionen, Tierhaltung und langfristig bestehende Pachtverhältnisse zu berücksichtigen.

§ 23 Beanstandungsverfahren

(1) Die Entscheidung über die Beanstandung eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung ist innerhalb von zwei Monaten nach Anzeige des Vertragsabschlusses durch schriftlichen Bescheid zu treffen. Diese Frist kann einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn die Fristverlängerung den Vertragsparteien vor Ablauf dieser Frist mitgeteilt wird. Ein Landpachtvertrag gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne dass den Vertragsparteien ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

(2) In einem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsparteien aufzufordern, den Landpachtvertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, so gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

§ 24 Vorrangiges Pachtrecht

(1) Ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe, die ihren Betriebssitz in einem Umkreis von 10 km des zu verpachtenden Grundstücks haben, genießen ein vorrangiges Pachtrecht. Ortsansässige Landwirtinnen und Landwirte sind auch diejenigen, die mit einem tragfähigen Betriebskonzept einen Landwirtschaftsbetrieb mit Betriebssitz in der gleichen Gemeinde wie das zu verpachtende Grundstück oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemeinde neu gründen wollen (Alternativ: in einem Umkreis von 10 km).

(2) Ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe können ihre Absicht, ein vorrangiges Pachtrecht nach Absatz 1 im Fall eines nach § 20 Abs. 1 Satz 1 anzeigepflichtigen Pachtvertrages ausüben zu wollen, auch ohne Vorliegen einer solchen Anzeige für konkret zu benennende Grundstücke anmelden. Diese Anmeldung ist gegenüber der gemäß § 28 zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren.

(3) Im Fall der Anmeldung eines vorrangigen Pachtrechts nach Absatz 2 informiert die zuständige Behörde die vorrangig Pachtberechtigten über das Vorliegen der Anzeige eines das vorrangige Pachtrecht auslösenden Pachtvertrages innerhalb von zwei Wochen.

(4) Vorrangig Pachtberechtigte müssen ihre Absicht, ein vorrangiges Pachtrecht ausüben zu wollen, innerhalb eines Monats, nachdem ihnen die Möglichkeit dazu gemäß Absatz 3 bekannt geworden ist oder gemäß § 28 Abs. 4 hätte bekannt werden können, gegenüber der zuständigen Behörde erklären. Diese entscheidet daraufhin über eine Beanstandung.

(5) Erklären mehrere vorrangig Pachtberechtigte nach Absatz 4 ihre Ausübungsabsicht, so hat die zuständige Behörde der verpachtenden Vertragspartei mitzuteilen, welche der vorrangig Pachtberechtigten am dringendsten aufstockungsbedürftig sind. Die verpachtende Vertragspartei entscheidet, mit welcher oder welchem der am dringendsten aufstockungsbedürftigen Pachtberechtigten sie einen Vertrag nach § 585 BGB abschließt.

(6) Eine vorrangig Pachtberechtigte oder ein vorrangig Pachtberechtigter kann die Pachtfläche zu einer Pacht pachten, die die ermittelte durchschnittliche Pacht für vergleichbare Pachtflächen für die Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, um höchstens 30 Prozent übersteigt. Ist die durchschnittliche Pacht für vergleichbare Grundstücke für diese Gemeinde nicht ermittelbar, so können die Pachten vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden.

(7) Erfolgt der Eintritt vorrangig Pachtberechtigter zu einer geringeren als der vereinbarten Pacht, so ist die verpachtende Vertragspartei berechtigt, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Fristen des § 23 Abs. 2 vom Vertrag zurückzutreten.

F ü n f t e r A b s c h n i t t

Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften

§ 25

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

(1) Zustimmungsbefähigt ist der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen, auch als Treuhänder oder im Rahmen von Verschmelzungen, Spaltungen zur Aufnahme und Vermögensübertragungen oder Anwachsung, mit Ausnahme der erbrechtlichen Gesamtrechtsnachfolge, wenn

1. mit dem Erwerb ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft entsteht und der Vermögenswert der Gesellschaft zu mindestens 40 v.H. aus landwirtschaftlicher Nutzfläche besteht, es sei denn, diese bleibt unter drei Hektar in Brandenburg, oder
2. der Vermögenswert der Gesellschaft zu mindestens 50 v.H. aus landwirtschaftlicher Nutzfläche besteht und die Gesellschaft nicht Landwirt ist und der rechnerische Wert im erworbenen Anteil der Gesellschaft mehr als drei Hektar in Brandenburg beträgt.

(2) Ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft im Sinne von Absatz 1 Nr. 1 ist zu vermuten, wenn die Beteiligung 25 v.H. und mehr beträgt.

(3) Der Vermögenswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist nach dem Verkehrswert zu bestimmen. Verpachtete Flächen sind einzubeziehen, gepachtete Flächen mit ihrem Ertragswert für die Restlaufzeit des Pachtvertrags. Zu berücksichtigen sind auch landwirtschaftliche Nutzflächen von anderen Gesellschaften, auf die das Unternehmen selbst einen bestimmenden Einfluss im Sinne von Absatz 2 hat.

(4) Unternehmen im Sinne von Absatz 1 sind alle Kapital- und Personengesellschaften.

§ 26 Zustimmungsantrag

(1) Die erwerbende Vertragspartei beantragt die Zustimmung der nach § 28 zuständigen Behörde vor Erwerb des Anteils an einer Gesellschaft oder bei Anwachsung im Nachgang, spätestens nach einem Monat.

(2) Erwerbende Vertragspartei ist, wer für sich selbst, treuhänderisch oder mittels einer Gesellschaft, auf die ein bestimmender Einfluss besteht, einen Anteil an einer Gesellschaft erwirbt.

(3) Die erwerbende Vertragspartei hat die für den Nachweis der Voraussetzungen und die für die Erteilung der Genehmigung notwendigen Tatsachen durch Unterlagen und Auskünfte zu belegen.

(4) § 6 gilt entsprechend.

§ 27 Zustimmung

(1) Die Zustimmung darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass der Erwerb der Beteiligung an der Gesellschaft einen erheblichen Nachteil für die Agrarstruktur nach § 1 darstellt. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie § 22 Abs 1 Nr. 1 und 2 gelten entsprechend. Bei der Beurteilung der nachteiligen Veränderung der Agrarstruktur ist die landwirtschaftliche Fachkunde der erwerbenden Vertragspartei zu berücksichtigen.

(2) Die Zustimmung soll, auch wenn der Versagungsgrund aus Absatz 1 vorliegt, ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für eine der Vertragsparteien bedeuten würde.

(3) Wird der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft ohne die nach § 25 erforderliche

Zustimmung vollzogen, so ist die erwerbende Vertragspartei unter Hinweis auf § 34 Abs. 1 Nr. 2 aufzufordern, den Erwerb bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, rückgängig zu machen oder in bestimmter Weise zu ändern.

S e c h s t e r A b s c h n i t t **V e r f a h r e n**

§ 28 **Zuständigkeiten und behördliches Verfahren**

- (1) Für Entscheidungen nach diesem Gesetz sind die unteren Landwirtschaftsbehörden der Landkreise und der kreisfreien Städte zuständig.
- (2) Örtlich zuständig nach Absatz 1 ist die Behörde, auf deren Gebiet das zu veräußernde Grundstück, die zu verpachtende Fläche oder der Sitz der Gesellschaft, an welcher Gesellschaftsanteile erworben werden sollen, ganz oder überwiegend liegt.
- (3) Die zuständige Behörde hat bei Eingang eines Antrags nach § 5 sowie bei Eingang einer Anzeige nach § 20 das darin bezeichnete Grundstück mit seiner Bezeichnung und mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, dass ein Vorkaufsrecht nach § 11 oder ein vorrangiges Pachtrecht nach § 24 für ortsansässige Landwirtinnen und Landwirte bestehen könnte, innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrags oder der Anzeige im Internet zu veröffentlichen.
- (4) Die nach Absatz 1 zuständige Behörde hat innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags oder der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft oder des Antrags auf Zustimmung nach Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft schriftlich zu entscheiden. Hat die zuständige Behörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 herbeizuführen, so kann die Frist nach Satz 1 einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn dies der Antragstellerin oder dem Antragsteller vor Ablauf der Frist mitgeteilt wird. Durch die Mitteilung verlängert sich die Frist auf drei Monate. Nach Ablauf der in den Sätzen 1 und 2 geregelten Fristen gilt die Genehmigung oder Zustimmung als erteilt.

§ 29 **Grundstücksverkehrsausschüsse**

- (1) Die nach § 28 zuständige Behörde nimmt ihre Aufgabe nach Anhörung durch einen besonderen Ausschuss (Grundstücksverkehrsausschuss) wahr, dem fünf durch den Kreistag zu wählende Personen angehören, die zur kommunalen Vertretung wählbar sein müssen. Bei der Wahl der Mitglieder ist auf eine mindestens hälftige Besetzung mit Frauen hinzuwirken.
- (2) Nach Ablauf der Wahlperiode des Kreistages führt der Grundstücksverkehrsausschuss seine Tätigkeit bis zur ersten Sitzung des neu gewählten Grundstücksverkehrsausschusses fort.

(3) Der Grundstücksverkehrsausschuss wählt aus seiner Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden sowie eine stellvertretende Vorsitzende oder einen stellvertretenden Vorsitzenden. Die laufenden Geschäfte des Ausschusses nimmt die Untere Landwirtschaftsbehörde wahr.

§ 30 Nachweis beim Grundbuchamt

(1) Aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung 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 zuständigen Behörde oder der Vorsitzenden oder des Vorsitzenden des Gerichts, falls nach deren Ermessen eine Genehmigung erforderlich ist, einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die zuständige Behörde oder die oder der Vorsitzende des Gerichts darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(3) Besteht die aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommene Eintragung einer Rechtsänderung ein Jahr, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, es sei denn, dass vor Ablauf dieser Frist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs oder ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt worden ist.

§ 31 Gerichtliches Verfahren

(1) Wenn die nach § 28 zuständige Behörde

1. die Genehmigung versagt (§ 9 Abs. 1),
2. die Genehmigung durch Auflagen oder Bedingungen gemäß § 10 einschränkt,
3. die Erteilung eines Zeugnisses oder einer Bescheinigung verweigert (§ 7),
4. die Ausübung eines Vorkaufsrechts mitteilt (§ 13),
5. die Vorlage eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung verlangt (§ 20) oder den Vertrag oder die Änderung beanstandet (§ 22 Abs. 1),
6. ein vorrangiges Pachtrecht (§ 24) nicht berücksichtigt,
7. dem Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft nicht oder unter Auflagen oder Bedingungen zustimmt (§ 27 Abs. 1) oder
8. ein Zwangsgeld festsetzt (§ 33),

können die Beteiligten innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe der Entscheidung der zuständigen Behörde einen Antrag auf Entscheidung durch das nach Absatz 2 zuständige Landwirtschaftsgericht stellen. Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des Gerichts zu stellen. Die §§ 17 bis 19 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten sinngemäß; über den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entscheidet das Landwirtschaftsgericht.

(2) Streitigkeiten über Entscheidungen nach Absatz 1 werden als Landwirtschaftssachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen 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 gemäß § 28 zuständige Behörde treffen kann.

(4) Stellt im Fall des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 5 eine Vertragspartei den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, so kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Pachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Pachtvertrag aufheben; das Gleiche gilt für die Vertragsänderung. Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf § 22 Abs. 1 Nr. 4 gestützte Beanstandung für begründet, so kann es den Vertrag 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 unter den Parteien als Vertragsinhalt. Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

§ 32

Kosten- und Steuerfreiheit

(1) Im Verfahren vor den nach § 28 zuständigen Behörden werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben.

(2) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege eines ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, von allen Gebühren und Steuern des Landes und sonstiger öffentlicher Körperschaften befreit. Die Befreiung ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, 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 Überprüfung durch die Finanzbehörden.

Siebter Abschnitt

Zwangsmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten

§ 33

Zwangsgeld

(1) Wer

1. einer schriftlichen Aufforderung der gemäß § 28 zuständigen Behörde nicht Folge leistet, innerhalb einer bestimmten Frist den Besitz eines Grundstücks, der aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung erworben oder

- einer anderen Person überlassen wurde, an die veräußernde Vertragspartei zurück zu übertragen oder von der erwerbenden Vertragspartei zurückzunehmen, obwohl eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung nicht beantragt oder unanfechtbar versagt worden ist,
2. eine Auflage nicht erfüllt, die bei der Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach diesem Gesetz erteilt worden ist oder
 3. nach einer gemäß § 31 Abs. 4 erfolgten Aufhebung eines Pachtvertrages, einer Aufforderung der nach § 28 zuständigen Behörde, die Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig zu machen, nicht Folge leistet,

kann durch die Festsetzung von Zwangsgeld, auch wiederholt, durch die nach § 28 zuständige Behörde dazu angehalten werden, der Aufforderung nachzukommen. § 26 des Brandenburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes gilt entsprechend. Das Zwangsgeld ist, bevor es festgesetzt wird, anzudrohen. Die Festsetzung kann nach § 31 mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.

(2) Das einzelne Zwangsgeld darf den Betrag von 5.000 Euro nicht überschreiten. In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 3 kann es bis zu einer Höhe festgesetzt werden, die der im beanstandeten Vertrag vereinbarten Pacht von zwei Kalenderjahren entspricht.

§ 34 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. als Verpächterin oder Verpächter entgegen § 20 Abs. 1 oder 2 vorsätzlich oder fahrlässig den Abschluss oder die Veränderung eines Landpachtvertrages der nach § 28 zuständigen Behörde nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß anzeigt,
2. in den Fällen des § 25 Abs. 1 die Beteiligung an einer Gesellschaft nach § 2 Nr. 3 erwirbt, ohne vorsätzlich oder fahrlässig die erforderliche Zustimmung nach den §§ 26 und 27 eingeholt zu haben, oder
3. Auflagen oder Bedingungen nach § 10 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 3 und § 27 Abs. 1 Satz 1 vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 mit bis zu einer Million Euro geahndet werden.

(3) Zuständig für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten ist die nach § 28 Abs. 1 bis 3 zuständige Behörde.

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

Achter Abschnitt **Zusatz-, Übergangs- und Schlussvorschriften**

§ 35 Ersetzung und Fortgeltung von Bundesrecht

Gemäß Artikel 125a des Grundgesetzes ersetzt dieses Gesetz in Brandenburg 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 Grundstücksverkehrsgesetz 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).

§ 36 **Gesetzesänderungen**

(1) Das Gesetz zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (AGGrdstVG) vom 18. März 1994 (GVBl.I/94, [Nr. 07], S.81), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07], S.74, 81) wird aufgehoben.

§ 37 **Überleitungsvorschrift**

Bei laufenden Genehmigungs-, Anzeige- und Beanstandungsverfahren, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind, richten sich die Entscheidung sowie das weitere Verfahren nach den vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften.

§ 38 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Anlagen

Anlage A

Agrarstrukturelles Leitbild des Landes Brandenburg

1. Agrarstrukturen / landwirtschaftlicher Bodenmarkt in Brandenburg

Rund 45 % der Landesfläche Brandenburgs werden landwirtschaftlich genutzt. 2016 bewirtschafteten 5.318 Unternehmen 1,323 Mio. ha LN. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei 249 ha. Eingetragene Genossenschaften bewirtschaften im Schnitt 1.400 ha, GmbH 610 ha und Einzelunternehmen rund 90 ha. Juristische Personen stellen 18 Prozent der landwirtschaftlichen Betriebe und bewirtschaften rund 57 Prozent der gesamten Agrarfläche Brandenburgs.

Die Zahl der eingetragenen Genossenschaften sank seit der Jahrtausendwende um mehr als 20 Prozent, von 251 auf 198. Dagegen stieg die Zahl der GmbH um 28 Prozent, von 580 auf 740, diese bewirtschaften aktuell rund 34 Prozent der gesamten Agrarfläche. 60 Prozent aller Betriebe werden im Nebenerwerb geführt, sie bewirtschaften 23 % Prozent der Agrarfläche Brandenburgs.

Die Siedlungs- und Verkehrsflächen stiegen von 242.000 ha im Jahr 2000 auf 282.000 ha im Jahr 2017. Das entspricht einem Flächenverlust für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung in der Größenordnung von täglich 6,4 ha.

Die Pachtquote liegt in Brandenburg im Durchschnitt bei 67 Prozent. Die Eigentumsquote liegt bei Einzelunternehmen bei rund 40 Prozent, bei juristischen Personen bei 28 Prozent. Die Mehrzahl der Betriebe ist auf die Pacht von Flächen angewiesen. Die Erlöse aus der Landwirtschaft reichen im Regelfall nicht aus, um die Finanzierung für den Zukauf von Boden aufzubringen, zu dessen Preisbildung wesentlich auch die außerlandwirtschaftlichen Interessen der Kapitalanlage beitragen.

Die durchschnittlichen Kaufwerte für Agrarland lagen in Brandenburg zwischen 1996 und 2006 stabil zwischen 2.500 und 3.000 Euro je Hektar. Seitdem haben sich die Preise mehr als vervierfacht, von 2.792 Euro/ha im Jahr 2006 auf 12.458 Euro/ha im Jahr 2016.

Die BVVG verfügte in Brandenburg zum 1.1.2018 über 39.300 ha landwirtschaftliche Flächen, die nach den Privatisierungsgrundsätzen der BVVG veräußert werden sollen. Im Besitz des Landes Brandenburg befinden sich rund 34.000 ha Agrarflächen. Das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht für Flächen in Brandenburg wird aktuell durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH ausgeübt.

In Brandenburg werden 70 Prozent aller Agrarflächen durch Betriebe mit einer Größe von mehr als 500 ha bewirtschaftet. Durch die Dominanz der Rechtsform juristischer Personen und der Betriebsgrößen in Brandenburg ist damit zu rechnen, dass der notwendige Generationenwechsel in erster Linie über den kompletten oder teilweisen Verkauf landwirtschaftlicher Unternehmen an nicht ortansässige außerlandwirtschaftliche Investoren zum Zweck der Kapitalanlage erfolgt, da nur

diese das Kapital für die Übernahme dieser Betriebe aufbringen können. Das wird durch eine Studie¹ des Thünen-Instituts aus dem Jahr 2017 belegt.

Der genehmigungsfreie Anteilsverkauf führt zunehmend zu einer Bildung von Holdingstrukturen mit erheblichen Flächenausmaßen. Die Bewirtschaftung dieser Flächen erfolgt in sinkendem Maße durch die ortansässige ländliche Bevölkerung. Dadurch entfernt sich die Landwirtschaft immer stärker von den dörflichen Strukturen. Diese Entwicklung führt zum Verlust von Arbeitsplätzen, regionaler Wertschöpfung und regionalem Steueraufkommen und gefährdet damit die ländliche Entwicklung.

Das Land Brandenburg strebt deshalb an, den bodenmarktpolitischen Ordnungsrahmen weiter zu entwickeln. Damit sollen eine agrarstrukturell nachteilige Landverteilung und die Entwicklungsmöglichkeiten einer bäuerlichen und regional verankerten Landwirtschaft gesichert werden. Hierbei orientiert sich das Land Brandenburg an folgendem Leitbild:

2. Agrarstrukturelles und bodenmarktpolitisches Leitbild des Landes Brandenburg

Die Agrarstrukturpolitik des Landes Brandenburg trägt dazu bei, die wirtschaftliche, soziale und ökologische Stabilität der ländlichen Regionen zu fördern und die regionale Versorgung Brandenburgs und Berlins mit Agrarprodukten zu gewährleisten. Sie wird darauf ausgerichtet, eine vielfältige Agrarstruktur 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 landwirtschaftlicher Bodennutzung sowie aus der Landpacht zu erwirtschaften.

Leitbild für die Agrarstrukturpolitik des Landes Brandenburg sind Agrarbetriebe im Haupt- und im Nebenerwerb,

- die durch ortansässige Landwirtinnen und Landwirte geführt werden,
- die Ackerbau und eine flächengebundene Tierhaltung kombinieren,
- die durch Diversifizierung Arbeitsplätze schaffen und die regionale Wertschöpfung fördern,
- die wichtige gesellschaftliche Leistungen für den Natur-, Umwelt- und Klimaschutz erbringen
- deren Flächeneigentümer sich in den ländlichen Gemeinden gesellschaftlich engagieren und den sozialen, wirtschaftlichen und demografischen Wandel in der ländlichen Entwicklung mitgestalten.

Bodenmarktpolitische Zielsetzungen

- Erhalt bestehender und Neugründung bäuerlich geprägter Landwirtschaftsbetriebe im Haupt- und im Nebenerwerb
- Förderung einer breiten Streuung des Eigentums an Grund und Boden; auch bei Nichtlandwirten soll es eine breite Streuung des Eigentums geben

¹ https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen-Report_52.pdf

- Vorrang für ortsansässige Landwirte beim Erwerb und bei der Pacht von landwirtschaftlichen Flächen
- Verhinderung von marktbeherrschenden Positionen auf regionalen Bodenmärkten
- Vermeidung von Bodenspekulation
- Kauf- und Pachtwerte für landwirtschaftliche Flächen, die nachhaltig aus landwirtschaftlichen Erträgen finanzierbar sind

Der Zugang zu Agrarland durch Kauf und Pacht ist von entscheidender Bedeutung für die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe. Um die agrarstrukturellen Ziele zu erreichen, soll der Zugang zu landwirtschaftlichem Grund und Boden für kleine und mittlere Landwirtschaftsbetriebe sowie für Existenzgründer mit tragfähigen Wirtschaftskonzepten 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 Brandenburg 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 Brandenburg 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 Brandenburg 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.

- **Gemeinnützige Landgesellschaft**

Das Land Brandenburg gründet eine gemeinnützige Landgesellschaft. Vorrangiges Ziel der Landgesellschaft Brandenburg ist es, Agrarstrukturen im Sinne dieses Leitbildes zu fördern sowie zu einem nachhaltigen Flächenmanagement und zu einer integrierten Regionalentwicklung beizutragen.

- **Flächen in öffentlicher Hand**

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

- **Boden- und Klimaschutz**

Zu den wichtigsten Zielen der Agrarpolitik Brandenburgs zählen der Erhalt und die Verbesserung der Bodenfunktionen sowie der Klimaschutz. Das Land Brandenburg

fördert eine Humus aufbauende Landwirtschaft, die fruchtbare Böden als Lebensgrundlage aller Menschen erhält. Die Landnutzung ist grundsätzlich nach den Regeln der guten fachlichen Praxis durchzuführen. Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch nichtlandwirtschaftliche Nutzungen soll deutlich gesenkt und bis zum Jahr 2035 auf Null reduziert werden. Durch den Braunkohlebergbau zerstörte Böden sollen für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung rekultiviert werden.

Begründung des Gesetzes

Der Zugang zu Agrarland durch Kauf und Pacht ist von entscheidender Bedeutung für die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe. Eine breite Streuung des Zugangs zu Boden durch Kauf oder Pacht beeinflusst zudem die regionale wirtschaftliche und soziale Entwicklung.

Die durchschnittlichen Kaufwerte für Agrarland lagen in Brandenburg zwischen 1996 und 2006 stabil zwischen 2.500 und 3.000 Euro je Hektar. Seit 2006 haben sich die Preise mehr als vervierfacht, von 2.792 Euro/ha im Jahr 2006 auf 12.458 Euro/ha im Jahr 2016. Dies ist überwiegend verursacht durch ein gestiegenes Interesse von außerlandwirtschaftlichen Investoren am Kauf von Agrarland zum Zweck der Kapitalanlage.

Die Altersstruktur in der Brandenburger Landwirtschaft erfordert in den nächsten Jahren einen beschleunigten Generationenwechsel. In Brandenburg werden 70 Prozent aller Agrarflächen durch Betriebe mit einer Größe von mehr als 500 ha bewirtschaftet. Durch die Dominanz der Rechtsform juristischer Personen und der deutlich überdurchschnittlichen Betriebsgrößen in Brandenburg ist damit zu rechnen, dass der anstehende Generationenwechsel in erster Linie über den kompletten oder teilweisen Verkauf landwirtschaftlicher Unternehmen an nicht ortansässige außerlandwirtschaftliche Investoren zum Zweck der Kapitalanlage erfolgt, weil nur diese das Kapital für die Übernahme der großen Betriebe und Flächenumfänge aufbringen können.

Die Ergebnisse einer Studie² des Thünen-Instituts aus dem Jahr 2017 belegen das eindrücklich. Demnach befanden sich mehr als ein Drittel der untersuchten 179 Landwirtschaftsunternehmen in Teltow-Fläming und Märkisch-Oderland im Besitz ortsfremder Investoren, fast die Hälfte davon ohne landwirtschaftlichen Bezug. In den zwei untersuchten Landkreisen wechselten in den letzten 10 Jahren rund 18 Prozent aller Agrarflächen den Besitzer, davon fast jeder fünfte Hektar im Rahmen von Betriebsübernahmen als Share Deals und ohne Regulierungsmöglichkeiten durch das gültige Bodenrecht. Im Landkreis Märkisch Oderland gab es in den letzten 10 Jahren 106 Übernahmen ganzer Landwirtschaftsbetriebe, davon waren 26 Betriebe juristische Personen. Von diesen 26 Betrieben wurden 19 von außerlandwirtschaftlichen Investoren übernommen. Von den Landwirtschaftsflächen, die im Rahmen von Betriebsübernahmen den Besitzer wechselten, gingen 86 % nicht an ortansässige Landwirte, sondern an nichtlandwirtschaftliche Investoren (61 %) oder überregional aktive landwirtschaftsnahe Investoren (25 %).

Die Untersuchung des Thünen-Instituts verdeutlicht, dass bei einer Beibehaltung des unkontrollierten und genehmigungsfreien Anteilsverkaufs von Landwirtschaftsbetrieben das derzeit gültige landwirtschaftliche Bodenrecht bedeutungslos wird und die damit verbundenen Ziele unerreichbar sind. Der genehmigungsfreie Anteilsverkauf führt zunehmend zu einer Bildung von Holdingstrukturen mit erheblichen Eigentumskonzentrationen von Agrarland. Die Bewirtschaftung dieser Flächen erfolgt in immer geringerem Maße durch die ortansässige ländliche Bevölkerung. Dadurch entfernt sich die Landwirtschaft immer stärker von den dörflichen Strukturen. Diese Entwicklung führt zum Verlust von

² https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen-Report_52.pdf

Arbeitsplätzen, regionaler Wertschöpfung und regionalem Steueraufkommen und gefährdet damit die ländliche Entwicklung insgesamt.

Eine weitere Gefahr für die Agrarstruktur liegt in der Wirtschaftsweise außerlandwirtschaftlicher Investoren. Es ist zu beobachten, dass diese nur selten eine Kombination aus flächengebundener Tierhaltung und Ackerbau betreiben sowie auf eine extrem durchrationalisierte Landwirtschaft setzen. Dadurch wird die Landnutzung insgesamt weniger vielfältig und nachhaltig und koppelt sich von regionalen Stoff- und Wertschöpfungskreisläufen ab.

Das Interesse außerlandwirtschaftlicher Investoren am Kauf von Agrarland beeinträchtigt die Funktion des landwirtschaftlichen Bodenmarktes. Bäuerliche Betriebe können mit den Erlösen aus landwirtschaftlicher Produktion nicht mehr den Kapitaleinsatz für den notwendigen Zukauf oder die Pacht von Boden leisten, zu dessen Preisbildung im wesentlichen Maße außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger beitragen, die unabhängig von Erlösen aus landwirtschaftlicher Produktion agieren können. Unter diesen Bedingungen ist der landwirtschaftliche Bodenmarkt nicht mehr funktionsfähig im Sinne eines Marktes mit fairen Chancen für alle Wettbewerber. Das geltende Grundstücksverkehrsrecht bewirkt vielfach keinen Schutz mehr für bäuerliche Betriebe, vor allem dann nicht, wenn Grundstücke zu Preisen und zu Flächengrößen gehandelt werden, die aufstockungsbedürftigen Landwirtschaftsbetrieben einen Eintritt in Verträge innerhalb der gesetzlichen Fristen wirtschaftlich unmöglich machen.

Die ländlichen Regionen Brandenburgs sind durch Abwanderung junger Menschen und einer entsprechenden Überalterung geprägt. Die Gewinnung von Betriebsnachfolgern, Existenzgründern, Auszubildenden und jungen Fachkräften in der Landwirtschaft wird zunehmend schwieriger. Eine breite Streuung des Eigentums an landwirtschaftlichen Flächen und eine breite Streuung an deren Nutzungsrechten (Pacht) kann – im Gegensatz zu einer wachsenden Konzentration von Bodeneigentum – einen Haltefaktor im ländlichen Raum darstellen, weil sie die Verbundenheit mit der Region und mit dem Dorf stärkt.

Die agrarstrukturelle Realität in Brandenburg erfordert daher die Fortgeltung der bisher im Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsgesetz enthaltenen Instrumente der Genehmigungspflicht von Grundstücksveräußerungen, der Einschränkung der Genehmigung durch Auflagen und Bedingungen, des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts sowie der Beanstandung von Landpachtverkehrsverträgen und deren Anpassung an aktuelle Verhältnisse und Gefahren. Zusätzlich sind hierbei in Zukunft auch Anteilsverkäufe über das Grundstücksverkehrsrecht zu regulieren. Eine Regelung des Grundstücksverkehrsrechts ohne Berücksichtigung von Anteilsverkäufen ist nicht mehr zeitgemäß und bewirkt de facto eine Umgehung und damit eine Aushöhlung des gültigen Rechts sowie die Benachteiligung von bäuerlichen Betrieben auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Vorgesehen ist daher – wie bei vergleichbaren Rechtsgeschäften – eine behördliche Zustimmungspflicht für Käufe von Geschäftsanteilen, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt sind (bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft durch den Anteilserwerb, Agrarfläche macht einen wesentlichen Anteil des Unternehmensvermögens aus)

Der bisher gebräuchliche Begriff der „ungesunden Landverteilung“ wird mit dem Agrarstrukturgesetz Brandenburg abgelöst durch den Begriff der „agrarstrukturell nachteiligen Landverteilung“.