

## **Gesetzentwurf der Landesregierung**

### **Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarkts**

#### **A. Problem**

Der Landtag hat in seinem Beschluss vom 19. Januar 2022 (vgl. Drucksache 7/4894-B „Agrarstrukturgesetz vorbereiten“) die Landesregierung aufgefordert, auf Grundlage des bereits erarbeiteten Leitbildes den Entwurf für ein Agrarstrukturgesetz vorzubereiten. Dabei war anzustreben, die in einer Länderarbeitsgruppe gemeinsam mit anderen Bundesländern entwickelten Rechtsinstrumente in ein Brandenburger Agrarstrukturgesetz zu integrieren.

In inhaltlicher Übereinstimmung mit der Problembeschreibung des Entwurfs des agrarstrukturellen Leitbilds enthält der Landtagsbeschluss die folgende Problembeschreibung:

„Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 sind Agrarflächen, insbesondere in Ostdeutschland, mehr und mehr zum Investitionsobjekt außerlandwirtschaftlicher Investoren geworden. Steigende Kauf- und Pachtpreise für Agrarflächen, Flächenverluste und eine wachsende regionale Flächenkonzentration behindern auch in Brandenburg die Entwicklung von Betrieben ortsansässiger Landwirte und einer regional verankerten Landwirtschaft.

Die Zuständigkeit für das landwirtschaftliche Bodenrecht liegt seit der Föderalismusreform 2006 bei den Ländern. Brandenburg hat davon bislang keinen Gebrauch gemacht. Im Koalitionsvertrag wurde daher festgelegt, auf der Grundlage eines Agrarstrukturellen Leitbildes im Rahmen eines umfassenden Dialogprozesses mit dem landwirtschaftlichen Berufsstand, zivilgesellschaftlichen Gruppen, Wissenschaft und Verwaltung ein Agrarstrukturgesetz zu erarbeiten. Ziel des Agrarstrukturgesetzes ist, den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen und Anteilen an Landwirtschaftsbetrieben durch außerlandwirtschaftliche Investoren zu erschweren und mit der Region verbundene Landwirtinnen und Landwirte unabhängig von ihrer Betriebs- und Rechtsform zu stärken.

So soll das Agrarstrukturgesetz nicht nur eine übermäßige Konzentration von Flächen in wenigen Händen vermeiden, sondern auch die regionale Versorgung und Wertschöpfung stärken sowie ein angemessenes Verhältnis der Kauf- und Pachtpreise zu den Einkommensmöglichkeiten der Landwirtschaft herstellen.“

#### **B. Lösung**

Der vorliegende Entwurf des für Landwirtschaft zuständigen Ressorts setzt den Landtagsbeschluss Drucksache 7/4894-B „Agrarstrukturgesetz für Brandenburg vorbereiten“ um. Die Regelungen basieren auf den Arbeitsergebnissen der Länderarbeitsgruppe zu einem „Mustergesetz Agrarstruktur“, die vom Sommer 2020 bis

Herbst 2022 tagte. Aktiv teilnehmende Bundesländer waren zunächst Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Bayern, Thüringen und Brandenburg. In der Abschlussphase im Jahr 2022 nahmen noch Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Brandenburg teil. Die drei Länder haben gleiche oder ähnliche Regelungen zu den wesentlichen Modifikationen und Neuerungen im Vergleich zum geltenden Recht entworfen:

- Einführung eines drittbegünstigenden Vorkaufsrechts,
- zeitliche Erweiterung des Vorkaufsrechts,
- behördliche Kontrolle auch der unternehmensbezogenen Geschäfte, bei denen landwirtschaftliche Flächen betroffen sind,
- Einführung einer modifizierten Preismissbrauchsregelung,
- Einführung von Vollzugvereinfachungen sowohl im Grundstücksverkehrs- als auch im Landpachtverkehrsrecht,
- Konkretisierung von aus agrarstrukturellen Gründen Landwirten gleichgestellten Erwerbergruppen
- Einführung von Regelungen zum Datenschutz und zur statistischen Erfassung,
- die landesrechtlichen Regelungen sind nach 5 Jahren einer Evaluation zu unterziehen.

## **C. Rechtsfolgenabschätzung**

### **I. Erforderlichkeit**

Die beabsichtigten Ziele können nur mit einem Landesgesetz erreicht werden, denn eine Änderung und Ergänzung der Bundesgesetze Grundstücksverkehrsgesetz, Landpachtverkehrsgesetz und Reichssiedlungsgesetz nach Übergang der Gesetzgebungskompetenz auf die Länder für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und das Siedlungswesen gemäß Artikel 125 a Absatz 1 GG nicht möglich ist. Nach Artikel 125 a Absatz 1 GG kann nach Übergang der Gesetzgebungskompetenz auf die Länder nur eine Ersetzung nicht aber eine Ergänzung des ehemaligen Bundesgesetzes vorgenommen werden (Vgl. BVerfG, Urteil v. 9.6.2004, Az. 1 BvR 636/02).

Die gesetzliche Einführung einer behördlichen Kontrolle für unternehmensbezogene Geschäfte, durch die Landwirtschaftsflächen betroffen sind, ist erforderlich, damit das Grundstücksverkehrsgesetz nicht in weiten Bereichen leerläuft angesichts der zunehmenden Bedeutung von Kapital- und Personengesellschaften in der Landwirtschaft (Vgl. Stresemann, Das Grundstücksverkehrsgesetz im Spiegel der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, AUR 2014, 415,416.). Eine solche Regelung kann nur der Gesetzgeber vornehmen (Vgl. BGH, Beschl. v. 23. Nov. 2012 – BLw 13/11, NJW 2013, 607 Rn. 28 m.w.N.).

Ein Verzicht auf das Brandenburgische Agrarstrukturgesetz und eine Beibehaltung der bestehenden bundesrechtlichen Regelungen würde dem Landtagsauftrag zuwiderlaufen und zu einer Perpetuierung der mit dem geltenden Recht nicht hinreichend abzuwehrenden Missstände auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt führen.

Eine Alternative für den vorliegenden Gesetzesentwurf besteht nicht.

## **II. Zweckmäßigkeit**

Das Agrarstrukturgesetz ist geeignet, die in dem Landtagsbeschluss Drucksache 7/4894-B aufgeführten agrarstrukturellen Ziele zu erreichen. Es orientiert sich an der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs zu dem bisherigen Bodenmarktrecht und den darin festgelegten Maßstäben des übergeordneten Rechts sowie an der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zu den europarechtlichen Rahmenbedingungen für Regelungen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt.

## **III. Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung**

### 1. Bürgerinnen und Bürger:

Durch die Verpflichtung zur Antragstellung und Anzeige bestimmter Rechtsgeschäfte und Möglichkeit, dass die Genehmigung versagt wird, das Geschäft beanstandet wird oder ein Vorkaufs- oder Ankaufsrecht ausgeübt wird, wird in das Recht der Allgemeinen Handlungsfreiheit, insbesondere der Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Absatz 1 Grundgesetz eingegriffen. Dadurch, dass für die behördlichen Prüfungen der jeweiligen Tatbestandsvoraussetzungen Daten der Antragstellenden, Anzeigenden und möglichen Vorkaufsberechtigten erhoben werden, wird in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung und das Recht auf Datenschutz eingegriffen. Die genannten Grundrechtseingriffe werden jedoch zulässig, gerechtfertigt und angemessen eingeschränkt. Für die Bürgerinnen und Bürger sind ansonsten keine Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen des Gesetzes auf den Erfüllungsaufwand der Antragstellenden und der Anzeigenden werden unter dem Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft zusammengefasst.

### 2. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft:

Durch den Wegfall der Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Wald verringert sich der Aufwand für die Wirtschaft um circa 600 Genehmigungsfälle im Jahr. Bei einem zeitlichen Aufwand von circa 200 Minuten pro Vorgang und einem durchschnittlichen Bruttolohns von 18,80 Euro (Wirtschaftsabschnitt Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) beläuft sich der Minderaufwand für die Wirtschaft im Vergleich zur bisherigen Rechtslage hierdurch auf 37.600 Euro.

Die Einführung eines Anzeigeverfahrens für Share Deals wird zu einer zeitlichen Mehrbelastung der Wirtschaft führen. Mit einer geschätzten maximalen jährlich zu erwartenden Anzahl von maximal 220 anzuzeigenden Rechtsgeschäften nach § 12 BbgASG bzw. § 18 BbgASG ist mit einer durchschnittlichen zeitlichen Mehrbelastung der Wirtschaft im Umfang von 316 Minuten pro Vorgang bezie-

ungsweise circa 1160 Stunden pro Jahr zu rechnen. Unter Annahme des durchschnittlichen Bruttolohns von 18,80 Euro (Wirtschaftsabschnitt Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) beläuft sich der Erfüllungsmehraufwand für die Wirtschaft hier auf 214.800 Euro.

Durch die neuen inhaltlichen Anforderungen an den Genehmigungsantrag für Grundstücksveräußerungen und die Anzeige von Landpachtverträgen wird eine Erhöhung des Erfüllungsaufwands erwartet, insbesondere durch das Erfordernis, die vor und nach dem Rechtsgeschäft zurechenbare Fläche gemäß § 2 Absätze 10 bis 13 anzugeben und zu belegen. Während sich die Erstellung eines Flächenverzeichnisses für Einzelbetriebe durchschnittlich auf circa 20 Minuten pro Vorgang beschränkt, ist im Fall von verbundenen Unternehmen für die Erstellung eines solchen Verzeichnisses mit einem Mehraufwand in Höhe von prognostizierten 218 Minuten pro Vorgang zu rechnen. Für das zu erwartende jährliche Vorgangsvolumen bemisst sich die durchschnittliche zeitliche Mehrbelastung auf circa 27.878 Stunden, die bei einem durchschnittlichen Bruttolohn in diesem Wirtschaftssektor zu einem Erfüllungsmehraufwand von 524.103 Euro pro Jahr führt.

### 3. Erfüllungsaufwand für die Verwaltung:

#### a) Vollzugsträger:

In die Umsetzung des Gesetzes sind verschiedene Vollzugsträger involviert: Die Landkreise und kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg a.d.H. sind als Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsbehörden für die Genehmigungsverfahren bei Grundstücksveräußerungen und Anzeigeverfahren bei Landpachtverträgen zuständig. Das LELF ist die für die Anzeigeverfahren bei unternehmensbezogenen Geschäften zuständige Behörde. Die zu gründende Siedlungsgesellschaft nimmt die Aufgaben des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens wahr. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz ist als oberste Landwirtschaftsbehörde Aufsichtsbehörde über die genannten Behörden und das Siedlungsunternehmen und mit der Gesetzesevaluierung betraut.

b) Der Erfüllungsaufwand für die Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsbehörden verringert sich aufgrund folgender Neuerungen:

aa) Aufgrund der erhöhten Beibringungspflichten der Antragsteller und Anzeigenden und aufgrund des vom Land zur Verfügung gestellten digitalen Erfassungssystems sowie aufgrund des Wegfalls des nach § 6 Absatz 1 Satz 2, 1. Halbsatz GrdstVG erforderlichen Zwischenbescheids nach einem Monat.

bb) Zu einer erheblichen Entlastung wird der Genehmigungszwang für Verwandtenerwerbe nach § 6 Nummer 2 führen, da diese Geschäfte etwa 25 % aller Grundstücksübertragungen darstellen. Dass auch bei Verwandtenerben die Konzentrationsschwelle anzuwenden ist, ist voraussichtlich in so wenigen Fällen relevant, dass nicht mit einer messbaren Reduzierung der Entlastung zu rechnen ist.

cc) Dadurch, dass die Veräußerung von Wald nicht mehr Gegenstand des Gesetzes ist, entfallen ungefähr 20% bis 30 % der von den Landkreisen zu bearbeitende Veräußerungsfälle.

dd) Die im Wortlaut neue Regelung eines Versagungsstatbestandes der übermäßigen Flächenkonzentration nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 3, § 17 Absatz 2 Nummer 3 ist tatsächlich nur hinsichtlich der Nennung einer konkreten Größenschwelle neu: Bereits der Versagungsstatbestand der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG umfasste den Fall der „wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand“ (Vgl. BGH, Beschluss v. 9.11.1978, V BLw 19/78 und den Erlass des MLUL BB vom 9. März 2016 (ABl./16, Nummer 14, S.391). Danach ist bereits nach geltendem Recht bei besonders großer Flächenkonzentration zu prüfen, ob ein betriebswirtschaftlich nachvollziehbarer Grund für den weiteren Flächenerwerb eines bereits weit überdurchschnittlich großen Betriebes ersichtlich ist. Der bisher geltende Beanstandungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung des § 4 Absatz 1 LPachtVG hebt ausdrücklich die „ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen hervor.

Nach § 7 Absatz 3 Satz 2 sind bei der Berechnung der Gesamtfläche eines Erwerbers auch Flächen des Unternehmensverbundes einzubeziehen, zu dem der Erwerber gehört. Auch dies ist keine neue Aufgabe, sondern nur eine Konkretisierung des bisherigen Tatbestandes der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“, denn maßgeblich für deren Feststellung ist, ob die Kontrolle über einen großen Flächenbestand in der Hand bestimmter Personen liegt.

Der Antragsteller ist auch bezüglich der Flächen des Verbundes verpflichtet, dem Antrag die entsprechenden Zahlen beizufügen. In der Regel wird eine Plausibilitätsprüfung durch die Behörde genügen.

Da die nach geltendem Recht zwar grundsätzlich erfasste Verbundbetrachtung in der Genehmigungspraxis mangels handhabbarer Maßstäbe noch keine Rolle spielte, ist nach Einführung des konkreten Maßstabes mit einem Mehraufwand durch diese Prüfung im Umfang von durchschnittlich circa 30 Minuten pro Vorgang zu rechnen.

Der Landkreis Märkisch-Oderland, in dem sich neben Ostprignitz-Ruppin und der Prignitz die meisten Landwirtschaftsbetriebe in der Rechtsform einer juristischen Person befinden, teilte in seiner Stellungnahme zu den Eckpunkten des vorläufigen Gesetzesentwurfs mit, dass ca. 10 % der Betriebe in dem Landkreis die Schwelle von 2600 Hektar überschreiten würden, wenn man die Flächen des zugehörigen Unternehmensverbundes hinzurechnet.

Wenn man anhand der Bodenmarktstatistiken der letzten Jahre von maximal 300 Kauffällen

ausgeht, ergäbe sich bei 10 % davon also bei 30 Fällen ein Mehraufwand von 15 Stunden. Da von ca. 500 anzeigepflichtigen Pachtverträgen im Jahr auszugehen ist, käme es bei ca. 50 Pachtverträgen im Jahr zu einem Mehraufwand von 25 Stunden.

Dagegen wirkt sich aufwandsreduzierend aus die Einführung der Vermutungsregelungen bei Überschreitung der Konzentrationsschwellen nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 3 ASG-E und nach § 17 Absatz 1 Nummer 2 sowie bei der Überschreitung der Preismissbrauchsschwellen bei § 7

Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 3 und § 17 Absatz 3 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 5 und damit der Beweispflicht für die Betriebe bei Überschreitung der Konzentrationsschwellen.

ee) Durch die Einführung des Maßstabs des landwirtschaftlichen Ertragswertes anstelle des bisher zu ermittelnden Marktwertes zur Feststellung des Preismissbrauchs beim Kauf wird der Aufwand deutlich vermindert. Für die Ermittlung des Ertragswertes werden Basisdaten durch das Landesamt zur Verfügung gestellt.

ff) Für die Feststellung, ob ein Pachtpreis ertragsangemessen ist, wird eine erhebliche Verfahrensvereinfachung dadurch geschaffen, dass bodenpunktorientierte Grundpachtpreise eingeführt werden, die durch das Landesamt veröffentlicht werden. Bisher war es zur Prüfung der Ertragsangemessenheit nach § 4 Absatz 1 Nummer 3 LPachtVG erforderlich, eine umfangreiche betriebswirtschaftliche Einzelfallberechnung vorzunehmen. Durch die Beweislastumkehr ist nach der Neuregelung der Pächter verpflichtet, nachzuweisen, dass der 20 % über dem jeweiligen Grundpachtpreis liegende Preis dennoch ertragsangemessen ist.

gg) In der Bilanz zwischen zu erwartenden Mehraufwänden und den zu erwartenden Aufwandsreduzierungen im Vergleich zum bisherigen Vollzug der Grundstücks- und Landpachtverkehrsbehörden ist keinesfalls mit einer Aufwanderhöhung zu rechnen, sondern im ungünstigsten Falle mit gleichbleibendem stundenmäßigen Aufwand.

c) Vollzugsaufwand für das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF):

Zum einen wird das LELF dadurch entlastet, dass die Aufgabe als Siedlungsbehörde entfällt. Dies sind aktuell fünf Stellen EG 11, die diese Aufgabe mit 5% übernehmen. Auf der anderen Seite ist mit einem Aufwandszuwachs von 25% Vollzeitäquivalenten (VZÄ) ebenfalls EG 11 zu rechnen durch die Einführung des Anzeigeverfahrens bei unternehmensbezogenen Geschäften nach § 12 und § 18 ASG-E.

d) Vollzugsaufwand beim MLUK

Der Vollzugsaufwand beim MLUK für die Beschaffung und Bereitstellung des digitalen Tools für die Vollzugsbehörden lässt sich noch nicht beziffern, da mit den anderen Bundesländern noch Gespräche über eine gemeinsame Beschaffung zu führen sind. Da die Beschaffung eines digitalen Werkzeugs aber auch bei Beibehaltung der bisherigen Rechtslage durch das MLUK geplant wird, entsteht diesbezüglich kein durch das Gesetz veranlasster Mehraufwand.

#### **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**

Folgende Verbände und Einrichtungen erhielten ein „Eckpunktepapier“ mit sieben wesentlichen materiellen Regelungen zur Stellungnahme („Drittbegünstigendes Vorkaufsrecht“, zeitlich erweiterte Vorkaufsrechtsausübung, Vorkaufsrecht zum landwirtschaftlichen Verkehrswert, Maßstab des landwirtschaftlichen Verkehrswerts

für den Versagungstatbestand des Preismissbrauchs, Versagungstatbestand der übermäßigen Flächenanhäufung und Einführung einer Kontrolle von Anteilserwerben):

- Landkreistag Brandenburg
- Städte- und Gemeindebund Brandenburg
- Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft Brandenburg (AbL)
- Agrarpolitischer Arbeitskreis Ökologischer Landbau
- Bauernbund Brandenburg
- Bündnis Junge Landwirtschaft
- Genossenschaftsverband Brandenburg
- Familienbetriebe Land und Forst
- Fördergemeinschaft Ökologischer Landbau Berlin-Brandenburg
- Forum Natur
- Freie Bauern
- Geflügelwirtschaftsverband Brandenburg
- Junge AbL
- Landesbauernverband Brandenburg
- Landesfischereiverband
- Landesgartenbauverband
- Pferdezuchtverband Brandenburg
- Rinderzuchtverband Brandenburg
- Schafzuchtverband Brandenburg
- Verband Landesentwicklung und Flurneuordnung
- Waldbesitzerverband Berlin-Brandenburg
- Thünen-Institut für ländliche Räume

Die oben aufgeführten berufsständischen Verbände wurden zu vier Gesprächen im Dezember 2022 und März 2023 zu den Inhalten des Eckpunktepapiers und den Schwerpunkten des Gesetzesentwurfs eingeladen. Die in den Gesprächen vorgebrachten Hinweise und Vorschläge wurden ebenfalls bei der Erstellung des vorliegenden Entwurfs berücksichtigt.

Schriftliche oder mündliche Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- Landkreistag Brandenburg
- Städte- und Gemeindebund Brandenburg
- Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft Brandenburg (AbL)
- Bündnis Junge Landwirtschaft
- Genossenschaftsverband Brandenburg
- Junge AbL
- Landesbauernverband Brandenburg
- Freie Bauern
- Thünen Institut
- Rinderzuchtverband Brandenburg
- Waldbesitzerverband Berlin-Brandenburg

Diese Stellungnahmen wurden ebenfalls bei der Erstellung des vorliegenden Gesetzesentwurfs berücksichtigt. Die genaue Darstellung wird in einem separaten Dokument erfolgen.

3. Neben den Kommunalen Spitzenverbänden (s.u.2.) erhielten das Eckpunktepapier die 16 Grundstücks- und Landpachtverkehrsbehörden bei den Landkreisen und den kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg sowie die Siedlungsbehörde (LELF) und die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, die nach geltendem Recht das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht in Brandenburg ausübt.

Die Gelegenheit zur Stellungnahme haben wahrgenommen:

- Landkreis Potsdam-Mittelmark
- Landkreis Prignitz
- Landkreis Märkisch Oderland
- Landkreis Barnim
- Landkreis Oder-Spree
- Landkreis Oberhavel
- Landkreis Teltow-Fläming
- Landkreis Uckermark
- Landkreis Elbe-Elster
- Siedlungsbehörde LELF
- Landgesellschaft Sachsen-Anhalt

Diese Stellungnahmen wurden neben den mündlichen Hinweisen der Landkreise in der Besprechung im Januar 2023 ebenfalls bei der Erstellung des vorliegenden Gesetzesentwurfs berücksichtigt. Die genaue Darstellung wird in einem separaten Dokument erfolgen

### **E. Zuständigkeiten**

Federführend zuständig für die Bearbeitung dieses Gesetzes ist der Minister für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz.

## **Gesetzentwurf für ein**

### **Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarkts**

#### **(Agrarstrukturgesetz – BbgASG)**

**Vom ...**

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### **Inhaltsübersicht**

##### **Abschnitt 1**

##### **Schutzzweck, Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen**

- § 1 Schutzzweck, Anwendungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmungen

##### **Abschnitt 2**

##### **Grundstücksübertragungen**

###### **Unterabschnitt 1**

###### **Unmittelbare Grundstücksübertragungen**

- § 3 Genehmigungspflichtige Geschäfte
- § 4 Genehmigungsfreie Geschäfte
- § 5 Zeugnis der Genehmigungsfreiheit
- § 6 Pflicht zur Erteilung der Genehmigung
- § 7 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung
- § 8 Genehmigung unter Auflagen
- § 9 Genehmigung unter Bedingungen
- § 10 Vorkaufsrecht
- § 11 Stellung und Umfang des Vorkaufsrechts, entsprechende Anwendbarkeit des BGB

## **Unterabschnitt 2**

### **Mittelbare Grundstücksübertragungen**

§ 12 Anzeige und Beanstandung

§ 13 Ankaufsrecht

## **Unterabschnitt 3**

### **Gemeinsame Vorschriften**

§ 14 Verwendung erworbener Grundstücke

§ 15 Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten

§ 16 Rückübereignungsanspruch des Siedlungsunternehmens

## **Abschnitt 3**

### **Landpachtverträge, mittelbare Pachtflächenübertragung**

§ 17 Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen

§ 18 Anzeige und Beanstandung von mittelbaren Pachtflächenübertragungen

## **Abschnitt 4**

### **Verfahren und Zuständigkeit**

## **Unterabschnitt 1**

### **Gemeinsame Verfahrensvorschriften**

§ 19 Zuständige Behörde

§ 20 Aufsicht über die zuständige Behörde

§ 21 Digitale Systemlösung für zuständige Behörden

§ 22 Form des Antrags und der Anzeige

§ 23 Zustellungsbevollmächtigte Person mit zustellfähiger Adresse im Inland,  
Notar

§ 24 Fristen für die Prüfung des Antrags oder der Anzeige

## **Unterabschnitt 2**

### **Ergänzende Verfahrensvorschriften bei unmittelbarer Grundstücksübertragung**

- § 25 Antrag, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen
- § 26 Vorlage des Grundstückskaufvertrages beim Siedlungsunternehmen
- § 27 Verlängerung der Prüffrist, Einsichtnahme- und Besichtigungsrecht
- § 28 Genehmigungsfiktion
- § 29 Zeugnis
- § 30 Nachweis beim Grundbuchamt

## **Unterabschnitt 3**

### **Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Grundstücksübertragung**

- § 31 Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen
- § 32 Besichtigungsrecht, Verlängerung der Frist

## **Unterabschnitt 4**

### **Ergänzende Verfahrensvorschriften bei Landpacht**

- § 33 Anzeige, Unterlagen
- § 34 Fiktion

## **Unterabschnitt 5**

### **Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Pachtflächenübertragung**

- § 35 Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen

## **Unterabschnitt 6**

### **Behördliche Verfügungen und Zwangsgeld**

- § 36 Behördliche Verfügungen
- § 37 Zwangsgeld

## **Unterabschnitt 7**

### **Beteiligung von Berufsvertretungen, Datenschutz**

§ 38 - Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung; Veröffentlichung des Veräußerungsfalles auf Internetseite, Datenbank aufstockungsbedürftiger Landwirte

§ 39 - Datenschutzvorschriften

## **Unterabschnitt 8**

### **Gerichtliches Verfahren, Finanzen**

§ 40 - Gerichtliches Verfahren

§ 41 - Gebühren-, Auslagen- und Steuerfreiheit

## **Abschnitt 5**

### **Siedlungsunternehmen, Aufsicht über das Siedlungsunternehmen, Landentwicklung**

§ 42 - Gründung einer brandenburgischen Siedlungsgesellschaft, Aufsicht, Aufgaben

## **Abschnitt 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

§ 43 - Ordnungswidrigkeiten

## **Abschnitt 7**

### **Statistik, Evaluation**

§ 44 - Statistik, Weitergabe der Kauffälle an den zuständigen Gutachterausschuss

§ 45 - Evaluation

## **Abschnitt 8**

### **Übergangs- und Schlussvorschriften, Einschränkung von Grundrechten, Inkrafttreten**

§ 46 - Übergangsregelung, Fortgeltung von Landesrecht

§ 47 - Einschränkung von Grundrechten

§ 48 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

## **Abschnitt 1**

### **Schutzzweck, Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen**

#### **§ 1**

##### **Schutzzweck, Anwendungsbereich**

(1) Das Gesetz dient der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur und damit für den ländlichen Raum durch eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden und der Erreichung der Ziele des Agrarstrukturellen Leitbildes des Landes Brandenburg in seiner jeweils aktuellen Fassung.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

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

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

#### **§ 2**

##### **Begriffsbestimmungen**

(1) Ein landwirtschaftliches Grundstück ist ein Buchgrundstück im Rechtssinne oder Teil eines solchen, das entweder bereits landwirtschaftlich bewirtschaftet wird oder das nicht wirtschaftlich genutzt wird (Ödland) und ohne größeren Aufwand in -

landwirtschaftliche Nutzung gebracht werden kann. Ein Buchgrundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen Nummer geführt wird. Ein Buchgrundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, wenn diese unter der gleichen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt werden.

(2) Eine wirtschaftliche Einheit zwischen mehreren Grundstücken nach Absatz 1 liegt vor, wenn eine einheitliche Bewirtschaftung der Grundstücke wirtschaftlich vorteilhaft ist. Eine wirtschaftliche Einheit zwischen einem oder mehreren Grundstücken nach Absatz 1 und Grundstücken mit einer anderen Nutzungsart liegt vor,

1. - wenn das Grundstück mit einer anderen Nutzungsart nach seinem Wert und seiner wirtschaftlichen Bedeutung den Grundstücken nach Absatz 1 erheblich untergeordnet ist oder
2. - wenn bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise das Grundstück mit einer anderen Nutzungsart für sich genommen nicht sinnvoll genutzt werden kann.

(3) Landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen. Hierzu zählen insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbssobstbau und der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei sowie die berufsmäßige Fischerei in Binnengewässern.

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

(5) Landwirt ist, wer als weibliche, männliche oder diverse natürliche Person, Personengesellschaft oder juristische Person, im Haupt- oder im Nebenerwerb ein auf Bodenbewirtschaftung oder auf der mit der Bodennutzung verbundenen Tierhaltung nach Absatz 3 beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft eigenverantwortlich betreibt. Eine eigenverantwortliche und sachgerechte Bewirtschaftung setzt voraus, dass in der Leitung des Betriebes ein der Betriebsausrichtung entsprechendes Fachwissen vorhanden ist.

(6) Einem Landwirt gleichgestellt sind folgende Personen, die kein Landwirt im Sinne des Absatzes 5 und damit Nichtlandwirte sind:

1. - Personen, die auf der Grundlage eines umsetzungsfähigen Betriebskonzepts im Begriff und in der Lage sind, einen auf Dauer angelegten landwirtschaftlichen Betrieb zu gründen, und bereits Dispositionen zur Umsetzung getroffen haben,
2. - ein Gesellschafter einer landwirtschaftlichen Gesellschaft,
  - a) - wenn der Gesellschafter als Mitunternehmer maßgeblich an den Entscheidungen der Gesellschaft beteiligt ist und
  - b) - die Pflicht zur dauerhaften Überlassung der Flächen bereits vor dem Erwerb im Gesellschaftsvertrag festgelegt wurde und

- c) - die erworbenen Flächen der Gesellschaft in der Weise zur Bewirtschaftung überlassen werden, dass die Nutzung bei einer wertenden, wirtschaftlichen Betrachtung wie auf eigenem Grund und Boden erfolgt.
3. - eine Gesellschaft, die die erworbene Fläche einem landwirtschaftlichen Unternehmen überlässt, mit dem sie nach den Maßstäben einer Betriebsaufspaltung sachlich und personell verflochten ist, wenn die Pflicht zur Überlassung der Fläche bereits vor dem Erwerb im Gesellschaftsvertrag der Erwerberin festgelegt wurde und die hinter beiden Gesellschaften stehenden Personen den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben,
4. - eine Vereinigung, die durch das Land Brandenburg als agrarstrukturell gemeinnützig anerkannt ist, die Anerkennungsvoraussetzungen der agrarstrukturellen Gemeinnützigkeit, deren Prüfung, deren Entzugsvoraussetzungen sowie das jeweilige Verfahren werden durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers geregelt:
- a) - Die Anerkennung der gemeinnützigen Vereinigung setzt voraus, dass die gemeinwohlorientierte Förderung der Landwirtschaft ihr ausschließlicher Zweck ist und sie sich verpflichtet hat, Landwirten die Flächen zu ertragsangemessenen Preisen langfristig zu verpachten und ihnen mindestens ein Vorkaufsrecht eingeräumt hat.
- b) - Eine Gemeinwohlorientierung setzt voraus, dass den an der Vereinigung Beteiligten keine über die mögliche Wertsteigerung der Anteile hinausgehenden Ansprüche auf Ertragsausschüttung zustehen und Gewinne ausschließlich zur Förderung der gemeinwohlorientierten Gesellschaftszwecke verwendet werden.
- c) - Die Gemeinnützigkeit kann nur dann anerkannt werden, wenn die Pachtverträge mindestens nach folgenden Maßgaben geschlossen werden:
- aa) Als Pächter werden vorrangig Junglandwirte und Existenzgründer berücksichtigt,
- bb) die Flächen werden den Pächtern für mindestens 12 Jahre zu einem Pachtzins überlassen, der an der auf den Flächen zu erzielenden Grundrente entsprechend unter den Bedingungen der Betriebsausrichtung des Pächters ausgerichtet ist, und
- cc) den Pächtern ist eine Verlängerungsoption zu den gleichen Bedingungen einzuräumen.
- (7) Einem Nichtlandwirt gleichgestellt sind Landwirte, die das zu erwerbende Grundstück nicht in die Eigenbewirtschaftung nehmen. Liegt das Grundstück außerhalb der Region des Betriebssitzes oder von bereits zusammenhängend vom Erwerber bewirtschafteten Flächen und soll ausschließlich durch Lohnunternehmer bewirtschaftet werden, wird vermutet, dass eine Bewirtschaftung nicht im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Erwerbers erfolgen wird.

(8) Die Regelungen dieses Gesetzes, die für Landwirte gelten, gelten auch für Nichtlandwirte, die Landwirten gleichgestellt sind. Die Regelungen dieses Gesetzes, die für Nichtlandwirte gelten, gelten auch für Landwirte, die Nichtlandwirten gleichgestellt sind.

(9) Als Region des Landwirtschaftsbetriebes gilt dasjenige Gebiet, welches in der dreifachen durchschnittlichen Entfernung landwirtschaftlicher Grundstücke zum Betriebssitz der Landwirte liegt. Die Durchschnittsentfernung wird mit Inkrafttreten dieses Gesetzes auf der Internetseite des Landesamts für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) amtlich bekannt gemacht. Eine erneute Bekanntmachung findet im Zehnjahresrhythmus statt, wenn Veränderungen ermittelt wurden, die mehr als zwanzig Prozent von der bisherigen Durchschnittsentfernung abweichen.

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

(11) Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes hat, erhält bzw. verstärkt derjenige,

1. - dessen unmittelbarer oder mittelbarer Stimmrechtsanteil des Erwerbers an dem aktuellen oder künftigen Eigentümer des Grundstücks (Bucheigentümer) nach dem Erwerb seiner Beteiligung 50 Prozent der Stimmrechte hat, erreicht, überschreitet oder nach erstmaliger Überschreitung zusätzlich überschreitet, oder
2. - der in anderer Weise eine wirksame Beteiligung an der Kontrolle des aktuellen oder künftigen Bucheigentümers erlangt oder erweitert.

Kontrolle im Sinne von Nummer 2 liegt insbesondere dann vor, wenn ein Erwerb von Stimmrechten durch einen Erwerber einhergeht mit der Zusicherung zusätzlicher Sitze oder Mehrheiten in Aufsichtsgremien oder in der Geschäftsführung oder der Einräumung von Vetorechten bei strategischen Geschäfts- oder Personalentscheidungen, die über den durch den Stimmrechtsanteil vermittelten Einfluss in einer Weise hinausgehen, dass dadurch oder gemeinsam mit den Stimmrechten eine dem maßgeblichen Stimmrechtsanteil im Sinne des Satz 1 Nummer 1 entsprechende Beteiligung an der Kontrolle des Bucheigentümers ermöglicht wird. Bei der Berechnung der Stimmrechtsanteile sind dem Erwerber die Stimmrechte Dritter an dem Bucheigentümer in dem nach Satz 1 maßgeblichen Zeitpunkt vollständig zuzurechnen, an denen der Erwerber nach dem Erwerb seiner Beteiligung, jeweils auch in Verbindung mit Satz 2, mittelbar oder unmittelbar mindestens den in Satz 1 Nummer 1 genannten Anteil der Stimmrechte hält oder mit denen der Erwerber eine Vereinbarung über die gemeinsame Ausübung von Stimmrechten abgeschlossen hat oder wenn aufgrund der sonstigen Umstände des Erwerbs von einer gemeinsamen Ausübung von Stimmrechten auszugehen ist.

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

(13) Als mittelbarer Pachtflächenübertragung gilt jedes Rechtsgeschäft, durch das der mittelbare oder unmittelbare Kontrollwechsel nach Absatz 11 in Bezug auf eine Person erfolgt, die landwirtschaftliche Grundstücke aufgrund von Pachtverträgen oder sonstigen Nutzungsverhältnissen bewirtschaftet, ohne zugleich Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke in der Mindestgrundstücksgröße von § 1 Absatz 2 Nummer 2 zu sein. Absatz 11 Satz 3 gilt für die mittelbaren Pachtflächen entsprechend.

(14) Der landwirtschaftliche Ertragswert ist die Grundlage für die Bestimmung des Wertes eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach Absatz 1, das nicht als Bauerwartungsland vorgesehen ist. Beim Kauf wird der landwirtschaftliche Ertragswert durch die kapitalisierte Grundrente bestimmt. Der Kapitalisierungsfaktor wird von Zinssatz und kalkulativer Dauer des Grundrentenverlustes beeinflusst. Bei der Pacht richtet sich der landwirtschaftliche Ertragswert nach der durchschnittlichen auf vergleichbaren Flächen erzielbaren Grundrente.

## **Abschnitt 2**

### **Grundstücksübertragungen**

#### **Unterabschnitt 1**

#### **Unmittelbare Grundstücksübertragungen**

### **§ 3**

#### **Genehmigungspflichtige Geschäfte**

(1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber (unmittelbare Grundstücksübertragung) bedürfen der Genehmigung, über die auf Antrag die zuständige Behörde entscheidet. Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene Auflassung als genehmigt. Die Genehmigung kann auch schon 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 an einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb besteht,
3. - die Bestellung eines Nießbrauchs oder eines Erbbaurechts an einem Grundstück.

**§ 4****Genehmigungsfreie Geschäfte**

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. - der Bund oder das Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist;
2. - die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurneuordnungsverfahrens dient;
3. - der Erwerb und die Veräußerung durch das Siedlungsunternehmen zur Umsetzung eines Vorhabens der Aufgabenerfüllung nach § 42 dient;
4. - Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstücke im Sinne von § 2 Absatz 1 ausgewiesen sind.

**§ 5****Zeugnis der Genehmigungsfreiheit**

Ist zur unmittelbaren Grundstücksübertragung die Genehmigung nicht erforderlich, so hat die zuständige Behörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu erteilen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

**§ 6****Pflicht zur Erteilung der Genehmigung**

Die Genehmigung ist zu erteilen,

1. - wenn
  - a) - eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist,
  - b) - das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbands liegt und
  - c) - für dieses in einem Bauleitplan im Sinne des § 1 Absatz 2 des Baugesetzbuchs eine Nutzung für andere als die in § 2 Absatz 3 und § 2 Absatz 4 bezeichneten Zwecke vorgesehen ist,
2. - wenn
  - a) - der Erwerber, dessen Ehegatte oder dessen eingetragener Lebenspartner mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt sind und

- b) - der Erwerber nachweist, dass es durch den Erwerb nicht zu einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 3 kommt,
3. - wenn die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient,
  4. - wenn Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswerts ausmacht oder
  5. - wenn ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung 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 auf Grund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muss.

## § 7

### **Versagung oder Einschränkung der Genehmigung**

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

1. - an einen Nichtlandwirt erfolgt und ein Landwirt hinsichtlich der erwerbsgegenständlichen Grundstücke aufstockungsbedürftig und zum Erwerb grundsätzlich bereit und in der Lage ist oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt gemäß § 2 Absatz 6 die Grundstücke für einen konkreten agrarstrukturell förderungswürdigen Zweck erwerben würde,
2. - zu einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von Absatz 3 führt,
3. - zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung des Grundstücks oder einer Mehrheit von Grundstücken führt, die eine wirtschaftliche Einheit im Sinne von § 2 Absatz 2 bilden,
4. - der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

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

(2) Aufstockungsbedarf im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 besteht, wenn der Erwerb des Grundstücks dem Zweck der Eigenbewirtschaftung dient und einen konkreten wirtschaftlichen Vorteil für den Betrieb des Landwirts darstellen würde.

(3) Eine agrarstrukturell nachteilige Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen wird vermutet, wenn die Summe der Flächen, die mit Vollzug des Erwerbs im Eigentum des Erwerbers stehen würden und der Flächen, die vom Erwerber aufgrund von Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverhältnissen bewirtschaftet werden, eine Größe von 2600 Hektar überschreitet. Dabei sind dem Erwerber Eigentums- und

Pachtflächen des Unternehmensverbundes im Sinne des § 2 Absatz 10, zu dem der Erwerber gehört, wie eigene Flächen zuzurechnen. Für Erwerber, denen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eine landwirtschaftliche Fläche zuzurechnen ist, die größer als 2600 Hektar ist, gilt der Betrag der bereits bestehenden Gesamtgröße als Ausgangsgröße, bei deren Überschreitung eine agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung vermutet wird. Eine nachfolgende Unterschreitung dieser Größenschwelle führt nur dann zu einem Absenken dieser individuellen Größenschwelle, soweit der Flächenminderbestand länger als drei Jahre fortbesteht. Die Vermutung nach Satz 1 kann durch den Erwerber widerlegt werden, wenn sein Betrieb an der vertragsgegenständlichen Fläche ein besonders gesteigertes Erwerbsinteresse aufgrund konkreter betriebswirtschaftlicher Gründe nachweist.

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

1. - der Erwerber über weniger Eigenland verfügt als der Wert des durchschnittlichen Eigenlandanteils bei nach ihrer Größe und Ausrichtung vergleichbarer Betriebe,
2. - der Verlust von Eigentums- oder Pachtflächen beim Erwerber innerhalb von höchstens 6 Jahren droht,
3. - die günstige Lage der neuen Flächen zur Hofstelle oder zu vorhandenen Betriebsflächen zu einer Verbesserung der betrieblichen Struktur führen,
4. - sich die neuen Flächen für den günstigen Einsatz als Tauschflächen eignen,
5. - aufgrund der neuen Flächen bereits geplante Investitionen oder betriebliche Investitionen der zurückliegenden Jahre besser ausgelastet werden oder
6. - die Erschließung eines Betriebsgrundstückes des Erwerbers nur durch den Erwerb der neuen Flächen gesichert werden kann.

(5) Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 3 liegt in der Regel dann vor, wenn durch Erbaueinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung

1. - ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde;
2. - ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 1 Hektar oder ein Grundstück, das Betrieben mit gartenbaulicher Erzeugung oder dem Weinbau dient, kleiner als 0,5 Hektar wird;
3. - in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbene Grundstücke in der Weise geteilt werden, dass die Teilung diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

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

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

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

(8) Die Genehmigung soll, auch wenn ein Versagungsstatbestand nach Absatz 1 vorliegt, nicht versagt werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für den Veräußerer bedeuten würde.

## § 8

### **Genehmigung unter Auflagen**

(1) Liegt ein Versagungsgrund nach § 7 vor, der ohnehin nach einer absehbaren Zeitspanne entfallen wird, kann die zuständige Behörde dem Erwerber zur Vermeidung agrarstruktureller Nachteile innerhalb dieser Zeitspanne, die Genehmigung unter der Auflage erteilen,

1. - das erworbene Grundstück ganz oder zum Teil zu angemessenen Bedingungen entweder an einen Landwirt oder an das Siedlungsunternehmen zu veräußern,
2. - an anderer Stelle Land abzugeben, jedoch nicht mehr als es der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht.

(2) Einem Erwerber nach § 2 Absatz 6 Nummer 2, § 2 Absatz 6 Nummer 3 oder § 2 Absatz 6 Nummer 4 kann eine Auflage nach Absatz 1 Nummer 2 erteilt werden, die unter die Bedingung gestellt wird, dass er innerhalb einer von der zuständigen Behörde bestimmten Frist von bis zu zehn Jahren konkret benannte Voraussetzungen nicht oder nicht mehr erfüllt, die die Gleichstellung mit einem Landwirt begründet haben. Zur Überprüfung der Einhaltung der Voraussetzungen, die die Gleichstellung des Nichtlandwirts mit einem Landwirt begründet haben, kann dem Erwerber die Auflage gemacht werden, während des von der zuständigen Behörde bestimmten Zeitraums Veränderungen anzuzeigen, die sich auf die in Satz 1 genannten Voraussetzungen auswirken. Die Behörde kann mit der Anordnung der Auflage die zeitlichen Abstände, in denen die Anzeige zu erfolgen hat, festlegen. Im Falle

des § 2 Absatz 6 Nummer 4 kann angeordnet werden, dass alle wesentlichen Änderungen des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung unverzüglich anzuzeigen sind.

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

(4) Ist 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 bei der zuständigen Behörde die Änderung oder Aufhebung der Auflage beantragen. Lehnt die zuständige Behörde den Antrag ganz oder teilweise ab, kann Antrag auf gerichtliche Entscheidung an das nach § 40 Absatz 3 Satz 1 zuständige Gericht gestellt werden. Für den Antrag gilt § 22 Absatz 1 entsprechend.

## § 9

### **Genehmigung unter 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 § 7 aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern oder
2. - der Erwerber an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr, als der Größe und dem Wert des zu erwerbenden Grundstücks entspricht.

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

## § 10

### **Vorkaufsrecht**

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

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

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

ist, nicht aber im Zeitraum des Genehmigungsverfahrens, die Siedlungsgesellschaft.

(4) Das Vorkaufsrecht kann auch dann ausgeübt werden, wenn zum Genehmigungszeitpunkt nur eine grundsätzliche Erwerbsbereitschaft aufstockungsbedürftiger Landwirte festgestellt wurde. Das Verfahren zur Ermittlung aufstockungsbedürftiger Landwirte und die anzuwendenden agrarstrukturellen Kriterien für die Auswahl von Landwirten im Falle mehrerer gleichermaßen aufstockungsbedürftiger Landwirte wird durch Landesverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers geregelt. Vor Erlass der Verordnung sind die Verbände anzuhören, die die Interessen der Landwirte und Landwirtinnen vertreten.

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

(6) Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die zuständige Behörde den Kaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten mitteilt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde die Erklärung des Vorkaufsberechtigten dem Verpflichteten mitteilt; damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt. Für zusammen veräußerte Grundstücke kann das Vorkaufsrecht auch zugunsten mehrerer Vorkaufsberechtigter ausgeübt werden. Für die Auswahl innerhalb mehrerer aufstockungsbedürftiger Landwirte legt das Land Brandenburg auf der Grundlage aus Ziel 10 aus dem agrarstrukturellen Leitbild die Kriterien und ihre Wertigkeit in einer Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers fest.

## § 11

### **Stellung und Umfang des Vorkaufsrechts, entsprechende Anwendbarkeit des BGB**

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

(2) Mit Ausnahme des Vorkaufsrechts nach § 26 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geht das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz Vorkaufsrechten nach anderen landesgesetzlichen Regelungen vor. Das Vorkaufsrecht nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes geht dem in diesem Gesetz geregelten Vorkaufsrecht vor.

(3) Hat der Käufer eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat der Vorkaufsverpflichtete dem Vorkaufsberechtigten gegenüber keinen

Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind.

(4) Auf das Vorkaufsrecht sind § 464 Absatz 2 und die §§ 465 bis 468 BGB entsprechend anzuwenden. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

## **Unterabschnitt 2**

### **Mittelbare Grundstücksübertragungen**

#### **§ 12**

#### **Anzeige und Beanstandung**

(1) Die mittelbare Übertragung eines Grundstücks bedarf spätestens mit Vollzug der Übertragung der unverzüglichen Anzeige bei der zuständigen Behörde. Die Beteiligten können die Anzeige auch schon vor Vollzug vornehmen, wenn hinreichend konkrete Erwerbs- und Veräußerungsabsicht besteht.

(2) Eine mittelbare Grundstücksübertragung kann beanstandet werden, wenn diese Übertragung zu einem Nachteil für die Agrarstruktur entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 führt. Ein Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 liegt jedoch dann nicht vor, soweit der Bucheigentümer seine Flächen mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb dauerhaft selbst bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung ist dauerhaft, wenn sie auch fünf Jahre nach Vollzug der mittelbaren Grundstücksübertragung noch besteht und dies der zuständigen Behörde durch jährliche Berichte nachgewiesen wird.

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

#### **§ 13**

#### **Ankaufsrecht**

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

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

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

(3) Das Ankaufrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde diese Erklärung dem Verpflichteten mitteilt. Damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Ankaufsberechtigten die Auflassung als genehmigt. Nach Mitteilung der Ausübung des Ankaufsrechts ist auf Ersuchen des Ankaufsberechtigten zur Sicherung seines Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen. Der Ankaufsberechtigte trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung.

(4) Dingliche Rechte am Grundstück, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück nicht gewähren, bleiben bestehen.

(5) Der Ankaufsberechtigte kann von den Inhabern dinglicher Rechte, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück gewähren, deren Löschung Zug-um-Zug gegen Zahlung des zur Ablösung geschuldeten Betrages verlangen. Vom Ankaufsberechtigten gezahlte Ablösebeträge gelten gegenüber dem Bucheigentümer als Zahlung auf den Ankaufspreis. Übersteigt der zur Ablösung der in Satz 1 genannten dinglichen Rechte notwendige Betrag den Ankaufspreis, erfolgt die Ablösung unter Beachtung des jeweiligen Ranges des dinglichen Rechts und gegebenenfalls anteilig. Im Übrigen entfällt die in Satz 1 genannte Pflicht zur Zahlung eines Ablösebetrags. Die Kosten des Ankaufs und seiner Durchführung trägt der Ankaufsberechtigte. Das Ankaufrecht kann nur innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Ablauf der im Beanstandungsbescheid festgesetzten Frist ausgeübt werden. Kommt der Ankaufsberechtigte mit der Zahlung des Ankaufspreises mehr als zwei Monate in Verzug, verfällt das Ankaufrecht und der Ankaufsberechtigte hat dem Bucheigentümer den durch die Ausübung des Ankaufsrechts entstandenen Schaden zu ersetzen.

### **Unterabschnitt 3**

#### **Gemeinsame Vorschriften**

##### **§ 14**

#### **Verwendung erworbener Grundstücke**

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

(2) Die Frist nach Absatz 1 endet bereits vor Ablauf von 10 Jahren, wenn das Grundstück aufgrund nachträglich eingetretener Umstände nicht mehr der Genehmigungspflicht nach § 4 Nummer 4 unterfällt oder eine Genehmigung nunmehr nach § 6 Nummer 1 verpflichtend zu erteilen wäre

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

## § 15

### **Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten**

(1) Verwendet das Siedlungsunternehmen im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts das Grundstück nicht innerhalb der in § 14 bestimmten Frist für die dort genannten Zwecke, so kann derjenige, dem ein im Grundbuch eingetragenes oder durch Vormerkung gesichertes Recht zustand, das nach § 11 Absatz 1 erloschen ist, verlangen, dass ihm das Grundstück zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt durch das Siedlungsunternehmen übereignet wird. Dabei sind werterhöhende Aufwendungen zu berücksichtigen. Bestanden mehrere Rechte dieser Art, so 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 in Satz 1 bezeichneten Entgelt verlangen. Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich das Siedlungsunternehmen einem anderen gegenüber zur Übereignung bindend verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde. Verwendet das Siedlungsunternehmen im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts das Grundstück nicht innerhalb der in § 14 bestimmten Frist für die dort genannten Zwecke, so kann der bisherige Bucheigentümer verlangen, dass ihm das Grundstück gegen Rückzahlung des Ankaufspreises und unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen zurückübereignet wird.

(2) Der Anspruch auf Rückübereignung ist gegenüber dem Siedlungsunternehmen innerhalb eines Jahres nach Ablauf der in § 14 bezeichneten Frist geltend zu machen. Berechtigter und Siedlungsunternehmen sind nicht verpflichtet, weitere Rechteinhaber nach Absatz 1 über das Verlangen zu informieren. Ein Übereignungsanspruch wird frühestens mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach Ablauf der Frist nach Satz 1 fällig.

(3) Eine nach § 11 geleistete Entschädigung ist dem Siedlungsunternehmen zurückzuerstatten, soweit der Schaden durch die Übereignung des Grundstücks entfällt.

## § 16

### **Rückübereignungsanspruch des Siedlungsunternehmens**

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

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

(2) Die Dauer des Rückübereignungsanspruches, der Preis und die näheren Bedingungen sind bei Ausübung des Vorkaufsrechtes im Bescheid der zuständigen Behörde, ansonsten im Veräußerungsvertrag festzusetzen. Das Recht ist als Belastung des Grundstücks im Grundbuch einzutragen.

### **Abschnitt 3**

#### **Landpachtverträge, mittelbare Pachtflächenübertragung**

##### **§ 17**

#### **Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen**

(1) Der Landpachtvertrag und dessen Änderungen bedürfen der Anzeige gemäß § 22 Absatz 2 in Verbindung mit § 33.

(2) Der Anzeigepflicht unterliegen nicht Landpachtverträge, die

1. - zum Zwecke der Siedlung und Flurbereinigung abgeschlossen werden;
2. - zwischen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder Personen, die in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt sind, es sei denn, durch die Zupacht würde die Schwelle der übermäßigen Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen gemäß § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 3 überschritten.

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

1. - an einen Nichtlandwirt erfolgt und ein Landwirt die betroffenen Grundstücke zur Aufstockung seines Betriebes bedarf und zur Zahlung des Pachtpreises bereit und in der Lage ist,
2. - zu einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Sinne des § 7 Absatz 3 führen würde,
3. - durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird oder
4. - zu einem Pachtpreis erfolgt, der nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

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

(5) Eine unwirtschaftliche Aufteilung im Sinne des Absatzes 3 Nummer 3 liegt in der Regel vor, wenn durch die Verpachtung die Nutzung von Grundstücken, die in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Verfahren zusammengelegt wurden oder

deren Erwerb öffentlich gefördert wurde, dem Verfahrens- oder Förderungszweck zuwider verändert wird.

(6) Ein nicht angemessenes Verhältnis des Pachtpreises zur Ertragsfähigkeit der Pachtfläche nach Absatzes 3 Nummer 4 wird vermutet, wenn die Pacht bei Ackerland den aus der durchschnittlichen Grundrente in dem jeweiligen Landbaugesamt ermittelten Grundpachtzins um 20% oder bei intensiv bewirtschaftetem Grünland 120 Euro/Hektar übersteigt. Die vom Landesamt ermittelten Grundpachtpreise werden auf der Internetseite der zuständigen Behörde veröffentlicht und alle 3 Jahre aktualisiert. Bei außergewöhnlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgt die Aktualisierung diesen entsprechend. Die zuständige Behörde kann von der Beanstandung absehen, wenn der Pächter nachweist, dass der vereinbarte Pachtpreis für seinen Betrieb aufgrund besonderer auf die Pachtfläche bezogenen Umstände des Einzelfalls gerechtfertigt ist. Besondere auf die Pachtfläche bezogene Umstände des Einzelfalls können insbesondere darin bestehen, dass das Pachtgrundstück aufgrund seiner Lage im Verhältnis zur Hofstelle oder zu bereits vom Pächter bewirtschafteten Grundstücken zu wesentlichen Bewirtschaftungsvorteilen für den Betrieb des Pächters führt.

(7) Ein Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung darf nicht beanstandet werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für einen Vertragsteil wäre.

## § 18

### **Anzeige und Beanstandung von mittelbaren Pachtflächenübertragungen**

Die mittelbare Pachtflächenübertragung kann beanstandet werden, wenn er zu einem Nachteil für die Agrarstruktur entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 führt. § 12 Absatz 1 gilt entsprechend. Die Beanstandung ist mit der Anordnung zu verbinden, innerhalb angemessener Frist den Beanstandungsgrund auszuräumen. Kommt es bei der mittelbaren Pachtflächenübertragung auch zu einer mittelbaren Grundstücksübertragung, ohne dass die Mindestgrundstücksgröße nach § 1 Absatz 2 Nummer 2 erreicht wird, gelten dafür § 12, § 13, § 31 und § 32 entsprechend.

## **Abschnitt 4**

### **Verfahren und Zuständigkeit**

#### **Unterabschnitt 1**

#### **Gemeinsame Verfahrensvorschriften**

##### **§ 19**

##### **Zuständige Behörde**

(1) Sachlich zuständige Behörden für die Verfahren nach Abschnitt 2 Unterabschnitt 1 und § 17 im Sinne dieses Gesetzes sind die Landkreise und kreisfreien Städte, die diese Aufgabe als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung wahrnehmen. Sachlich zuständige Behörde für die Verfahren nach Abschnitt 2 Unterabschnitt 2 und § 18 dieses Gesetzes ist das für Landwirtschaft zuständige Landesamt.

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

(3) Hält die Behörde, bei der der Antrag auf Genehmigung oder die Anzeige des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung eingegangen ist, ihre örtliche Zuständigkeit nicht für gegeben, so hat sie die Sache unverzüglich, spätestens aber vor Ablauf eines Monats nach Eingang des Antrags, an die örtlich zuständige Behörde abzugeben und den Antragsteller von der Abgabe zu benachrichtigen. Wird die Benachrichtigung nicht binnen dieser Frist zugestellt, so gilt die unmittelbare Veräußerung als genehmigt oder ein nach diesem Gesetz anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft als nicht beanstandet. Die Abgabeverfügung ist für die in ihr bezeichnete zuständige Behörde bindend und für die Beteiligten unanfechtbar. Der Lauf der Fristen des § 24 Absatz 1 beginnt mit dem Tag des Eingangs der Abgabeverfügung bei der bezeichneten zuständigen Behörde, frühestens jedoch gemäß § 24 Absatz 2.

##### **§ 20**

##### **Aufsicht über die zuständige Behörde**

(1) Die Aufsicht über die nach § 19 Absatz 1 Satz 1 zuständigen Landkreise und kreisfreien Städte sowie das nach § 19 Absatz 1 Satz 2 zuständige Landesamt als zuständige Behörden nach diesem Gesetz führt das für Landwirtschaft zuständige Ministerium.

(2) Die Aufsichtsbehörde kann Weisungen erteilen, um die gesetzmäßige Durchführung der Aufgaben zu sichern. Zur zweckmäßigen Erfüllung dieser Aufgaben kann die Aufsichtsbehörde allgemeine Weisungen erteilen, um die gleichmäßige Durchführung der Aufgaben zu sichern; sie kann besondere Weisungen erteilen,

wenn das Verhalten der Landkreise und kreisfreien Städte zur sachgerechten Aufgabenwahrnehmung nicht geeignet erscheint oder überörtliche Interessen gefährdet sind.

## § 21

### **Digitale Systemlösung für zuständige Behörden**

Das für Landwirtschaft zuständige Ministerium stellt den nach § 19 zuständigen Behörden digitale Systemlösungen zur Verfügung, die eine landesweit einheitliche Bearbeitung der Anträge und Anzeigen ermöglichen.

## § 22

### **Form des Antrags und der Anzeige**

(1) Der Antrag auf Genehmigung ist grundsätzlich elektronisch bei der zuständigen Behörde einzureichen, es sei denn die Antragstellerin oder der Antragsteller verfügen nicht über die technischen Voraussetzungen oder es bestehen technische Hindernisse für die elektronische Antragstellung. Über den Antrag entscheidet die zuständige Behörde.

(2) Absatz 1 gilt für die Anzeige nach § 12 Absatz 1, nach § 17 und § 18 entsprechend.

## § 23

### **Zustellungsbevollmächtigte Person mit zustellfähiger Adresse im Inland, Notar**

(1) Mit dem Antrag auf Genehmigung ist der Behörde eine zustellungsbevollmächtigte Person mit zustellfähiger Adresse im Inland zu nennen. Satz 1 gilt entsprechend für die Anzeige nach § 12 Absatz 1, nach § 17 und § 18.

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

(3) Die Ermächtigung des Notars nach Absatz 2 gilt entsprechend für die Anzeige nach § 12 Absatz 1, nach § 17 und § 18.

## § 24

### **Fristen für die Prüfung des Antrags oder der Anzeige**

(1) Die zuständige Behörde hat innerhalb von zwei Monaten

1. - nach Eingang des Antrages und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft über die Genehmigung,

2. - nach der Anzeige des Vertragsabschlusses oder der Vertragsänderung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung,
3. - nach der Anzeige der mittelbaren Grundstücksübertragung über die Beanstandung nach § 12 Absatz 2,
4. - nach der Anzeige der mittelbaren Pachtflächenübertragung über die Beanstandung nach § 18

durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden.

(2) Die Frist nach Absatz 1 beginnt erst zu laufen, wenn die für die Entscheidung erforderlichen Informationen und Unterlagen vollständig bei der zuständigen Behörde eingegangen sind und die Information an die Verbände nach § 38 versandt wurde. Die zuständige Behörde hat den Eingang der vollständigen Antrags- oder Anzeigeunterlagen auf Verlangen des Antragstellers bzw. Anzeigenden zu bestätigen.

## **Unterabschnitt 2**

### **Ergänzende Verfahrensvorschriften bei unmittelbarer Grundstücksübertragung**

#### **§ 25**

#### **Antrag, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen**

(1) Mit dem Antrag auf Genehmigung einer unmittelbaren Grundstücksübertragung sind alle Tatsachen wahrheitsgemäß vorzutragen und schriftlich zu belegen, die für die behördliche Prüfung der Voraussetzungen einer möglichen Genehmigungsvergabung erforderlich sind. Die Belege sind elektronisch einzureichen. § 22 Absatz 1 Satz 1 gilt entsprechend. Dazu gehören auch die personen- oder betriebsbezogenen Eigenschaften derjenigen, die Grundstücke zu Eigentum erwerben. Näheres kann durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers geregelt werden.

(2) Zur Beantragung einer Genehmigung sind die Vertragsparteien und derjenige berechtigt, zu dessen Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist.

(3) Die zuständige Behörde kann jederzeit auch von Amts wegen prüfen, ob ein Nachteil für die Agrarstruktur besteht, wenn ein Grundstück unmittelbar übertragen wird, und die Vorlage der dafür erforderlichen Informationen und Unterlagen insbesondere von den nach Absatz 2 Antragsberechtigten verlangen.

#### **§ 26**

#### **Vorlage des Grundstückskaufvertrages beim Siedlungsunternehmen**

Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 10 Absatz 1 bis Absatz 6 ausgeübt werden kann, legt die zuständige Behörde,

bevor sie über den Antrag auf Genehmigung entscheidet, den Vertrag zur Ausübung des Vorkaufsrechts dem Siedlungsunternehmen vor.

## § 27

### **Verlängerung der Prüffrist, Einsichtnahme- und Besichtigungsrecht**

(1) Hat die zuständige Behörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 10 herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist nach § 24 dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist um weitere zwei Monate.

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

(3) Wird der Vorkaufsberechtigte von dem Eigentümer oder einem Dritten an der Ausübung des Einsichtnahme- und Besichtigungsrechts gehindert, kann das Vorkaufsrecht dennoch innerhalb eines Monats von dem Tage ab, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, wenn

1. - der Vorkaufsberechtigte dies der zuständigen Behörde innerhalb der Frist nach § 24 mitgeteilt hat und
2. - die zuständige Behörde die Mitteilung über die Fristverlängerung innerhalb der Frist des § 24 dem Veräußerer bekanntgegeben hat.

## § 28

### **Genehmigungsfiktion**

Die Genehmigung der Veräußerung eines Grundstücks gilt als erteilt, falls die zuständige Behörde dem Veräußerer nicht innerhalb der in § 24 bestimmten Frist eine Entscheidung nach § 7 oder im Falle des § 27 die Mitteilung über die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt gibt.

## § 29

### **Zeugnis**

Ist die Entscheidung über die Genehmigung durch Fristablauf unanfechtbar geworden, hat die zuständige Behörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen.

## § 30

### **Nachweis beim Grundbuchamt**

(1) Auf Grund 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 auf Grund

1. - eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts oder
2. - eines Rechtsgeschäfts, dessen Genehmigung nach § 1 BbgVwVfG in Verbindung mit § 48 VwVfG zurückgenommen wurde,

eine Rechtsänderung eingetragen, so hat das Grundbuchamt auf Ersuchen der zuständigen Behörde oder des Vorsitzenden des Gerichts, falls nach deren Ermessen eine Genehmigung erforderlich ist, einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen.

(3) Der Widerspruch nach Absatz 2 Nummer 2 ist zu löschen, wenn die Behörde oder der Vorsitzende des Gerichts darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. § 53 Absatz 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(4) Besteht die auf Grund 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. § 1 BbgVwVfG in Verbindung § 48 VwVfG bleiben unberührt.

### **Unterabschnitt 3**

#### **Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Grundstücksübertragung**

##### **§ 31**

#### **Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen**

(1) Zur Anzeige nach § 12 Absatz 1 sind die an der mittelbaren Grundstücksübertragung unmittelbar beteiligten Rechtsträger sowie bei entsprechender Kenntnis der Bucheigentümer verpflichtet.

(2) In der Anzeige einer mittelbaren Grundstücksübertragung ist insbesondere die Form des Kontrollerwerbs am Bucheigentümer nach § 2 Absatz 12 in Verbindung mit § 2 Absatz 11 anzugeben und schriftlich nachzuweisen. Die Anmeldung muss ferner über jeden beteiligten Rechtsträger, einschließlich der mit diesen nach § 2 Absatz 10 verbundenen Unternehmen, folgende Angaben enthalten:

1. - die Firma oder sonstige Bezeichnung und den Ort der Niederlassung oder den Sitz;
2. - Art des Geschäftsbetriebes,
3. - die Höhe der erworbenen und der insgesamt gehaltenen bzw. zurechenbaren Stimmrechte bei einem mittelbaren oder unmittelbaren Erwerb von Stimmrechten am Bucheigentümer sowie die Gesellschaftsstruktur aller beteiligten Rechtsträger insgesamt.

(3) Der Anzeige ist ebenfalls eine vollständige Aufstellung der Grundstücke des Erwerbers und seines Unternehmensverbands vor Erwerb sowie der mittelbar übertragenden Grundstücke beizufügen. § 25 Absatz 1 gilt entsprechend für die bei mittelbaren Grundstücksübertragungen einzureichenden Nachweise. Näheres zu den einzureichenden Tatsachen und Nachweisen kann durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers geregelt werden.

(4) Die zuständige Behörde kann jederzeit auch von Amts wegen prüfen, ob ein Nachteil für die Agrarstruktur besteht, wenn ein Grundstück unmittelbar übertragen wird, und die Vorlage der dafür erforderlichen Informationen und Unterlagen insbesondere von den nach Absatz 1 Anzeigepflichtigen verlangen.

## § 32

### **Besichtigungsrecht, Verlängerung der Frist**

§ 27 gilt für den Ankaufsberechtigten und mittelbare Grundstücksübertragungen entsprechend.

## **Unterabschnitt 4**

### **Ergänzende Verfahrensvorschriften bei Landpacht**

## § 33

### **Anzeige, Unterlagen**

(1) Der Pächter hat den Abschluss und die Änderung eines Landpachtvertrags innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien durch Vorlage der Vertragsurkunde anzuzeigen. Der Verpächter ist auch zur Anzeige berechtigt.

(2) Mit der Anzeige des Landpachtvertrages nach § 17 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 1 sind der zuständigen Behörde alle Tatsachen wahrheitsgemäß vorzutragen und schriftlich zu belegen, die für die behördliche Prüfung einer möglichen Beanstandung nach § 17 Absatz 3 Nummer 1, § 17 Absatz 3 Nummer 2 oder § 17 Absatz 3 Nummer 3 erforderlich sind. Die Belege sind elektronisch einzureichen. § 22 Absatz 1 Satz 1 gilt entsprechend. Näheres kann durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers geregelt werden.

(3) Die zuständige Behörde kann jederzeit auch von Amts wegen prüfen, ob ein Nachteil für die Agrarstruktur besteht, wenn Pachtflächen übergehen, und die Vorlage der dafür erforderlichen Informationen und Unterlagen insbesondere von den in Absatz 1 genannten Personen verlangen.

**§ 34****Fiktion**

Der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung gilt als nicht beanstandet, wenn die in § 24 Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Frist abläuft, ohne dass den Vertragsteilen ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

**Unterabschnitt 5****Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Pachtflächenübertragung****§ 35****Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen**

(1) Zur Anzeige nach § 18 sind die an der mittelbaren Pachtflächenübertragung unmittelbar beteiligten Rechtsträger sowie bei entsprechender Kenntnis der Verpächter verpflichtet.

(2) Für mittelbare Pachtflächenübertragungen gelten § 31 Absatz 2 und § 31 Absatz 3 entsprechend. Näheres zu den einzureichenden Tatsachen und Nachweisen kann durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers geregelt werden.

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

(4) Die zuständige Behörde kann jederzeit auch von Amts wegen prüfen, ob ein Nachteil für die Agrarstruktur besteht, wenn Pachtflächen mittelbar übergehen, und die Vorlage der dafür erforderlichen Informationen und Unterlagen insbesondere von den nach Absatz 1 Anzeigepflichtigen verlangen.

**Unterabschnitt 6****Behördliche Verfügungen und Zwangsgeld****§ 36****Behördliche Verfügungen**

(1) Die zuständige Behörde kann vom Erwerber eines Grundstückes oder gleichgestellten Rechtes nach § 3 Absatz 2 verlangen, innerhalb einer angemessenen Frist den Besitz eines Grundstückes, den er auf Grund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung erworben oder einem anderen überlassen hat,

1. an den Veräußerer zurückzuübertragen oder
2. vom Erwerber zurückzunehmen,

wenn eine nach diesem Gesetz oder nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091), zuletzt geändert durch Artikel 108 des FGG-Reformgesetzes erforderliche Genehmigung nicht beantragt oder unanfechtbar versagt worden ist. Das Gleiche gilt, wenn eine Auflage nicht erfüllt wird, die bei der Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach diesem Gesetz oder auf Grund des Grundstücksverkehrsgesetzes gemacht worden ist

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

(3) In dem Beanstandungsbescheid hinsichtlich der Verpachtung eines Grundstücks sind die Vertragsteile 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 Vertragsteile der Aufforderung nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher ein Vertragsteil einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

(4) Ist ein Landpachtvertrag aufgehoben worden, kann die zuständige Behörde von den Vertragsteilen verlangen, dass eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird.

## § 37

### **Zwangsgeld**

(1) Kommen die Vertragsteile einer behördlichen Verfügung nach § 36 Absatz 1, § 36 Absatz 2 oder § 36 Absatz 4 oder einer Auflage nach § 8 oder Anordnung nach § 12 oder § 18 nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, können sie von der zuständigen Behörde durch Festsetzung eines Zwangsgeldes, auch wiederholt, dazu angehalten werden.

(2) Die Höhe des einzelnen Zwangsgeldes richtet sich nach dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Beteiligte oder Verpflichtete aus der unterlassenen Handlung gezogen hat und gegebenenfalls in Zukunft noch ziehen wird. Dieser Vorteil kann geschätzt werden. Das einzelne Zwangsgeld soll einen Betrag, der der Hälfte des wirtschaftlichen Vorteils entspricht, nicht überschreiten. Werden Zwangsgelder in Bezug auf einen Tatbestand nach Absatz 1 wiederholt festgesetzt, ist die Summe der zu zahlenden Zwangsgelder auf den zweifachen Wert des wirtschaftlichen Vorteils beschränkt.

## Unterabschnitt 7

### Beteiligung von Berufsvertretungen, Datenschutz

#### § 38

#### **Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung; Veröffentlichung des Veräußerungsfalles auf Internetseite, Datenbank aufstockungsbedürftiger Landwirte**

- (1) Die zuständige Behörde hat vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag die den Berufsstand vertretenden landwirtschaftlichen Vereinigungen anzuhören, wenn das Vorliegen eines Versagungstatbestandes nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 nicht ausgeschlossen ist. Satz 1 gilt im Falle einer möglichen Beanstandung nach § 12 Absatz 2 und § 18 Satz 4 entsprechend.
- (2) Der für Landwirtschaft zuständige Minister bestimmt durch Rechtsverordnung, welche Vereinigungen anzuhören sind.
- (3) Dabei ist durch die anhörungsberechtigten Organisationen sicherzustellen, dass sie mögliche Erwerbsinteressenten im Wege eines objektiv nachvollziehbaren, einheitlichen Verfahrens ermittelt.
- (4) Wenn das Vorliegen eines Versagungstatbestandes nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 nicht ausgeschlossen ist, hat die zuständige Behörde unverzüglich auf ihrer Internetseite folgende Daten zum Veräußerungsgegenstand zu veröffentlichen: Größe des oder der Grundstücke, Gemarkung, Flur, Nutzungsart, gegebenenfalls Restpachtzeiten und Bebauungsstand.
- (5) Aufstockungsbedürftige Landwirte können ihr Interesse am Erwerb von Grundstücken auf einer Datenbank der zuständigen Behörde unter Angabe ihres Namens, ihres Betriebssitzes und der bislang von ihnen bewirtschafteten Flächen anmelden. Mit der Anmeldung haben Sie auch ihre Zustimmung zu dem Zugang dieser Daten für das Siedlungsunternehmen zu erteilen.

#### § 39

#### **Datenschutzvorschriften**

- (1) Der für Landwirtschaft zuständige Minister bestimmt durch Rechtsverordnung,
1. - welche Daten zur Erfüllung welchen Zwecks dieses Gesetzes in der Datenbank verarbeitet werden,
  2. - wem welche Daten aus dieser Datenbank übermittelt oder zugänglich gemacht werden dürfen,
  3. - wer unter welchen Voraussetzungen direkten Zugriff auf die Datenbank hat,
  4. - welche Löschfristen gelten und

5. - welche technischen und organisatorischen Voraussetzungen zu erfüllen sind.

(2) Die zuständigen Behörden und das Siedlungsunternehmen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

## **Unterabschnitt 8**

### **Gerichtliches Verfahren, Finanzen**

#### **§ 40**

#### **Gerichtliches Verfahren**

(1) Wenn die zuständige Behörde

1. - die Genehmigung der unmittelbaren Veräußerung von Grundstücken versagt (§ 7),
2. - die Genehmigung im Sinne von Nummer 1 durch Auflagen oder Bedingungen (§ 8 und § 9) einschränkt,
3. - die Erteilung eines Zeugnisses oder einer Bescheinigung verweigert (§ 5, § 9 Absatz 2, § 29),
4. - den Landpachtvertrag nach § 17 Absatz 3 beanstandet,
5. - die mittelbare Grundstücksübertragung nach § 12 Absatz 2 oder die mittelbare Pachtflächenübertragung nach § 18 beanstandet,
6. - eine Ordnungsmaßnahme anordnet (§ 36),
7. - ein Zwangsgeld festsetzt (§ 37),
8. - die Rücknahme oder den Widerruf der Genehmigung vornimmt gemäß § 1 BbgVwVfG iVm §§ 48, 49 VwVfG, sowie bei
9. - Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedarf oder
10. Einwendungen gegen die Festlegung der Grundstücke, für die das Vorkaufsrecht oder das Ankaufsrecht nur einheitlich ausgeübt werden kann,

können die Beteiligten innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe der Entscheidung der zuständigen Behörde beziehungsweise Zugangs der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts oder die Ausübung des Ankaufsrechts Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch das nach Absatz 3 zuständige Landwirtschaftsgericht stellen.

(2) Die Antragsfrist bei Beanstandungen von Landpachtverträgen richtet sich nach der Fristsetzung im Beanstandungsbescheid nach § 36 Absatz 3. Fehlt bei der Bekanntgabe die vorgeschriebene Rechtsmittelbelehrung oder ist diese unvollständig oder unrichtig, beginnt die Antragsfrist mit Bekanntgabe der ordnungsgemäßen Belehrung, spätestens jedoch fünf Monate nach der Bekanntgabe der Entscheidung. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu stellen. §§ 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 zuständige Landwirtschaftsgericht.

(3) 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.

(4) Das Landwirtschaftsgericht kann die Entscheidungen treffen, die auch die zuständige Behörde treffen kann.

(5) Stellt im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 4 ein Vertragsteil den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung nicht zu beanstanden ist, oder den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung aufheben. Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf § 17 Absatz 3 Nummer 3 gestützte Beanstandung für begründet, kann es den Vertrag insoweit ändern, statt ihn aufzuheben.

(6) Auf Antrag eines Vertragsteils kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen Landpachtvertrags treffen. Der Inhalt solcher Anordnungen gilt unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt. Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

## § 41

### **Gebühren-, Auslagen- und Steuerfreiheit**

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

(2) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, von allen Gebühren und Steuern des Landes und der Gemeinden und den Gebühren sonstiger öffentlicher Körperschaften befreit.

(3) Zum Nachweis der Befreiung nach Absatz 2 versichert das Siedlungsunternehmen, 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.

- (4) Die Gebührenfreiheit gilt auch, wenn das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung für Siedlungszwecke erworben wird.
- (5) § 29 des Reichssiedlungsgesetzes bleibt unberührt.

## **Abschnitt 5**

### **Siedlungsunternehmen, Aufsicht über das Siedlungsunternehmen, Landentwicklung**

#### **§ 42**

#### **Gründung einer brandenburgischen Siedlungsgesellschaft, Aufsicht, Aufgaben**

- (1) Das Land Brandenburg errichtet auf der Grundlage von § 1 Absatz 1, Satz 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S.1429) als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen die Brandenburgische Siedlungsgesellschaft.
- (2) Der für Landwirtschaft zuständige Minister kann durch Rechtsverordnung auch Behörden, Anstalten des öffentlichen Rechts, Teilnehmergemeinschaften und Verbände der Teilnehmergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz oder juristische Personen, die sich satzungsgemäß mit Aufgaben der Verbesserung der Agrarstruktur befassen, als Siedlungsunternehmen bezeichnen.
- (3) Das Siedlungsunternehmen steht unter der Aufsicht des für die Landwirtschaft zuständigen Ressorts der Landesregierung.
- (4) Dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen können durch Rechtsverordnung der Landesregierung Aufgaben der Agrarstrukturverbesserung und der Landentwicklung übertragen werden. In der Rechtsverordnung ist sicherzustellen, dass für Flächenerwerbe durch die Siedlungsgesellschaft, die nicht in Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach § 10 getätigt werden, die Zustimmung der Behörden des Landes eingeholt wird, in deren Zuständigkeitsbereich Flächenerwerbe zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben getätigt werden. Dem Siedlungsunternehmen kann die treuhänderische Verwaltung von vorhandenem oder zu schaffenden landwirtschaftlichen Sondervermögens im Sinne dieses Gesetzes übertragen werden. Das Siedlungsunternehmen kann auch als Beauftragter von Gemeinden bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungs- oder Entwicklungsträger und mit allen damit zusammenhängenden Betreuungsmaßnahmen für Grundstückseigentümer zur Erreichung des Sanierungs- und Entwicklungszweckes beauftragt werden. Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens kann es neben den weiteren in diesem Gesetz genannten Aufgaben auch gehören, 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 4 kann das Siedlungsunternehmen auch mit der Durchführung von Umsiedlungen oder gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beauftragen.

## **Abschnitt 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

#### **§ 43**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. - als Erwerber bei einer unmittelbaren Grundstücksübertragung entgegen § 25 Absatz 1 wahrheitswidrige oder unvollständige Angaben macht oder erforderliche Unterlagen nicht vollständig oder nicht fristgerecht bei der zuständigen Behörde einreicht, die jeweils für die behördliche Prüfung der Voraussetzungen der Versagung nach § 7 von Belang sind,
2. - als beteiligter Rechtsträger oder als Bucheigentümer einer mittelbaren Grundstücksübertragung entgegen § 12 Absatz 1 in Verbindung mit § 31 oder einer mittelbaren Pachtflächenübertragung entgegen § 18 in Verbindung mit § 12 Absatz 1 und § 35 vorsätzlich oder fahrlässig den Abschluss des Vertrages der nach § 19 zuständigen Behörde nicht, nicht vollständig, nicht wahrheitsgemäß oder nicht fristgemäß anzeigt,
3. - als Pächter entgegen § 17 Absatz 1 in Verbindung mit § 33 Absatz 1 vorsätzlich oder fahrlässig den Abschluss oder die Veränderung eines Landpachtvertrages der nach § 19 zuständigen Behörde nicht, nicht vollständig, nicht wahrheitsgemäß oder nicht fristgemäß anzeigt,
4. - eine Auflage oder Bedingung nach § 8 oder § 9 vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 und Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu 4000 Euro pro Hektar betroffener Fläche, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 und Absatzes 1 Nummer 4 mit bis zum doppelten Betrag des Grundstückswertes pro Hektar betroffener Fläche geahndet werden. § 37 Absatz 2 gilt entsprechend.

(3) Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeit verjährt nach 5 Jahren.

## **Abschnitt 7**

### **Statistik, Evaluation**

#### **§ 44**

### **Statistik, Weitergabe der Kauffälle an den zuständigen Gutachterausschuss**

(1) Der für Landwirtschaft zuständige Minister wird ermächtigt durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass zur Ergänzung der Bundesstatistik der Kaufwerte und Pachtwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz bei den für die Genehmigung nach

§ 3 zuständigen Behörden Erhebungen durchführt und als Merkmale nach Landesrecht

1. die Nutzungsart,
2. die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung,
3. die Belegenheit der Fläche und
4. die Bodengüte

erhoben werden.

(2) In der Verordnung können auch die Hilfsmerkmale, die Art und Weise der Erhebung, der Berichtszeitraum, der Berichtszeitpunkt und die Periodizität geregelt werden.

(3) Die zuständige Behörde für die Bearbeitung von Geschäften nach Abschnitt 2 Unterabschnitt 1 dieses Gesetzes teilt unter Bezugnahme auf die Urkundenrollennummer eines Grundstückskaufs dem zuständigen Gutachtachterausschuss mit, ob es sich bei dem Käufer um einen Landwirt oder einen Nichtlandwirt handelt.

## § 45

### **Evaluation**

Das für Landwirtschaft zuständige Ministerium evaluiert in regelmäßigen Abständen die Wirksamkeit dieses Gesetzes und berichtet dem brandenburgischen Landtag, erstmals nach einem Zeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, über die Ergebnisse der Evaluation.

## **Abschnitt 8**

### **Übergangs- und Schlussvorschriften, Einschränkung von Grundrechten, Inkrafttreten**

## § 46

### **Übergangsregelung, Fortgeltung von Landesrecht**

(1) Bereits begonnene behördliche Verfahren sowie Verfahren über Anträge auf gerichtliche Entscheidung, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind, sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen.

(2) Verordnungen, die auf Grund der bisherigen Ermächtigungen im Grundstücksverkehrs-, Landpachtverkehrs- und Reichssiedlungsgesetz ergangen sind, bleiben in Kraft, soweit sich aus dem Gesetz nichts Anderes ergibt.

## § 47

**Einschränkung von Grundrechten**

Folgende Grundrechte werden durch Vorschriften dieses Gesetzes eingeschränkt:

1. - Die Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Artikel 13 Absatz 1 GG, Artikel 15 Absatz 1 LV,
2. - die nur nach der Landesverfassung zitierpflichtige Berufsfreiheit gemäß Artikel 49 LV,
3. - das zitierpflichtige Recht auf informationelle Selbstbestimmung und Recht auf Datenschutz, Artikel 2 Absatz 1 GG in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 GG, Artikel 11 LV.

## § 48

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

[...]

Potsdam, den [Datum der Ausfertigung]

Die Präsidentin/Der Präsident des Landtages Brandenburg

[...]

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

Begründung

A. Allgemeiner Teil

1. Landtagsbeschluss vom 19. Januar 2022

Dem Gesetzesentwurf liegt der Landtagsbeschluss vom 19.01.2022, Ds. 7/4894: „Vorbereitung eines Agrarstrukturgesetzes“ zugrunde. Darin hat der Landtag festgestellt:

„Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 sind Agrarflächen, insbesondere in Ostdeutschland, mehr und mehr zum Investitionsobjekt außerlandwirtschaftlicher Investoren geworden. Steigende Kauf- und Pachtpreise für Agrarflächen, Flächenverluste und eine wachsende regionale Flächenkonzentration behindern auch in Brandenburg die Entwicklung von Betrieben ortsansässiger Landwirte und einer regional verankerten Landwirtschaft.

Die Zuständigkeit für das landwirtschaftliche Bodenrecht liegt seit der Föderalismusreform 2006 bei den Ländern. Brandenburg hat davon bislang keinen Gebrauch gemacht. Im Koalitionsvertrag wurde daher festgelegt, auf der Grundlage eines Agrarstrukturellen Leitbildes im Rahmen eines umfassenden Dialogprozesses mit dem landwirtschaftlichen Berufsstand, zivilgesellschaftlichen Gruppen, Wissenschaft und Verwaltung ein Agrarstrukturgesetz zu erarbeiten. Ziel des Agrarstrukturgesetzes ist, den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen und Anteilen an Landwirtschaftsbetrieben durch außerlandwirtschaftliche Investoren zu erschweren und mit der Region verbundene Landwirtinnen und Landwirte unabhängig von ihrer Betriebs- und Rechtsform zu stärken.

So soll das Agrarstrukturgesetz nicht nur eine übermäßige Konzentration von Flächen in wenigen Händen vermeiden, sondern auch die regionale Versorgung und Wertschöpfung stärken sowie ein angemessenes Verhältnis der Kauf- und Pachtpreise zu den Einkommensmöglichkeiten der Landwirtschaft herstellen.

Mit Beschluss des Landtages am 22. Januar 2020 wurde der Auftrag zur Erarbeitung des Agrarstrukturellen Leitbildes an die Regierung erteilt. Im März 2020 startete das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz den Beteiligungsprozess und legte im März 2021 den Bericht sowie den Entwurf für das Agrarstrukturelle Leitbild vor. Zu diesem wurde am 2. Juni 2021 ein Fachgespräch im Ausschuss für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz durchgeführt.“

Der Landtag hat daran anschließend in Bezug auf das Agrarstrukturgesetz beschlossen:

„Im Ergebnis des Fachgesprächs wird die Landesregierung aufgefordert, auf Grundlage des erarbeiteten Leitbildes den Entwurf für ein Agrarstrukturgesetz vorzuberei-

ten. Das im Ergebnis der Ausschussberatung aktualisierte Leitbild ist dem Ausschuss für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz unverzüglich zur Verfügung zu stellen und falls erforderlich, im weiteren Verlauf anzupassen.

Zur Vermeidung einer bodenrechtlichen Sondersituation des Landes Brandenburg ist die Tätigkeit der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Erarbeitung von Modulen für ein Agrarstrukturgesetz aktiv voranzubringen. Ziel soll es sein, die gemeinsam mit anderen Bundesländern entwickelten rechtssicheren Instrumente in ein Brandenburger Agrarstrukturgesetz zu integrieren. Wegen der agrarstrukturell vergleichbaren Ausgangslage ist dazu die Zusammenarbeit besonders mit den ostdeutschen Bundesländern zu intensivieren.

Es ist zu prüfen, ob die Fälligkeit der doppelten Grunderwerbssteuer bei Ausübung eines Vorkaufsrechtes durch einen aktiven Landwirt über eine Siedlungsgesellschaft abgeschafft werden kann. Dabei ist speziell zu prüfen, ob die Ausübung des Vorkaufsrechtes künftig unmittelbar zugunsten des Landwirtes erfolgen kann, so dass beim gemeinnützigen Siedlungsunternehmen kein Eigentum und folglich keine Grunderwerbssteuerpflicht entsteht.“

## 2. Ablösung von Bundesgesetzen und dazu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften

Die im Rahmen der Föderalismusreform durch Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe a) Doppelbuchstabe jj) des am 1. September 2006 in Kraft getretenen Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2043) beschlossene Änderung von Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG hat zu einer Übertragung der bis dahin der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz unterstehenden Materien des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, des landwirtschaftlichen Pachtwesens und des Siedlungs- und Heimstättenwesens in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder geführt.

Siehe im Einzelnen unter „Gesetzgebungszuständigkeit“.

Dieses Gesetz ersetzt die bisherigen Bundesgesetze des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktrechts, das bisher in den geltenden drei Bundesgesetzen geregelt ist,

- das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstücksverkehrsgesetz – GrdStVG) vom 28.7.1961 (BGBl. I S. 1091, 1652), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586);
- das Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LPachtVG) vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855) geändert worden ist und
- das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. I S. 1429) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 geändert mit Ausnahme der § 1 Absatz 1, Satz 1 und des § 29.

Mit diesem Gesetz abgelöst werden sollen auch die auf der Grundlage des bisherigen Bodenmarktrechts des Bundes ergangenen landesrechtlichen Vorschriften:

- Das Gesetz zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (AGGrdstVG) vom 18. März 1994 (GVBl.I/94, Nummer 07, S.81), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, Nummer 07, S.74, 81) wird abgelöst.
- Die Verordnung zur Ausführung des Landpachtverkehrsgesetzes (AVOLPachtVG) vom 29. November 1993 (GVBl.II/93, Nummer 83, S.766) wird aufgehoben und durch eine Regelung dieses Gesetzes ersetzt.
- Die Verordnung zur Durchführung des Reichssiedlungsgesetzes (RSGDV) der Landesregierung wird aufgehoben und durch eine gesetzliche Grundlage zur Gründung und Aufgabenbetrauung einer Brandenburgischen Siedlungsgesellschaft ersetzt.
- Die Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV) wird durch die Zuständigkeitsregelungen in § 19 ersetzt.

Das in Bundesrecht überführte Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes (EGRSG) vom 4. Januar 1935 (RGBl. I S. 1) bleibt aufrechterhalten.

### 3. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes

Mit dem neuen Gesetz wird ein geschlossenes System einer landwirtschaftlichen Bodenverkehrskontrolle für das Land Brandenburg geschaffen. Das Gesetz übernimmt wesentliche Regelungsmaterien des Grundstücksverkehrsgesetzes, des Landpachtverkehrsgesetzes und des Reichssiedlungsgesetzes; zu nennen sind hier insbesondere die behördliche Kontrolle der Übertragung und Verpachtung von Grundstücken und das regelnde Eingreifen in Fällen, in denen Gefahren für den Bestand und die Entwicklung einer vielfältigen Agrarstruktur bestehen. Erweitert wird die bisherige Grundstücksverkehrskontrolle auf die Übertragung von Unternehmensanteilen (Share Deals) an Rechtsträgern, die unmittelbar oder mittelbar Eigentümer landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind und auf vergleichbare Rechtsgeschäfte, bei denen ein wirtschaftlicher oder mittelbarer Zugriff auf landwirtschaftliche Grundstücke (Eigentum und oder Besitz) übertragen werden.

Bisher bewährte Regelungsinstrumente werden im Brandenburgischen Agrarstrukturgesetz beibehalten, aber effektiver gestaltet. Neu eingeführt wird die behördliche Kontrolle von bestimmten unternehmensbezogenen Geschäften. Im Einzelnen:

- Die Genehmigungsbedürftigkeit von Grundstückskaufverträgen bleibt mit den bisherigen Genehmigungsfreigrenzen aufrechterhalten.
- Die Einhaltung der Pflicht zur Anzeige von Landpachtverträgen soll durch eine Erhöhung der Bußgelddrohung gesichert werden.
- Eine Dämpfung der Preisentwicklung bei Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke soll durch die Einführung eines landwirtschaftlichen Ertragswertes als Preismissbrauchsmaßstab erreicht werden.

- Eine Dämpfung der Preisentwicklung bei Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke soll bei Beibehaltung der Ertragsangemessenheit als Preismissbrauchsmaßstab durch die Einführung eines an den durchschnittlichen Grundrenten in dem jeweiligen Landbaugebiet orientierten Grundpachtpreises Höchstpreisschwelle und einer Vermutungsregel bei dessen Überschreitung erreicht werden.

- Eine Flächenkonzentrationsschwelle wird bei 2600 Hektar bewirtschafteter Fläche (Eigentum und Pacht) eingeführt, bei deren Überschreitung ein agrarstruktureller Nachteil im Sinne des Leitbildes vermutet wird. Im Falle, dass der Erwerber die Vermutung nicht widerlegt, kann eine Versagung oder Beanstandung bei Pacht oder unternehmensbezogenem Geschäft erfolgen. Eine Zurechnung der Flächen erfolgt auch in Bezug auf Flächen des Unternehmensverbundes, an dem der Erwerber beteiligt ist oder dem der Erwerber maßgeblich zugehört, wenn dessen Rechtsträger Eigentümer oder unmittelbarer Besitzer landwirtschaftlich nutzbarer Flächen ist. Im Fall einer Kontrolle im Sinne des § 2 Absatz 10 b) erfolgt eine Zurechnung zu 100 Prozent. Bei geringeren Beteiligungen erfolgt keine Zurechnung.

Bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits bestehende Überschreitungen der Konzentrationsschwelle genießen „Bestandsschutz“. Bei bereits ausgenutztem Rahmen der Konzentrationsschwelle kann bei Nachweis eines dringenden betrieblichen Erfordernisses für den Ankauf oder die Zupacht weiterer Flächen eine Überschreitung der Konzentrationsschwelle genehmigt werden,

- Eine Anzeigepflicht für die Übertragung von Anteilen bzw. Mitgliedschaftsrechten an Rechtsträgern (Share Deals), die Eigentümer oder Nutzer (in der Regel Pächter) landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind, wird eingeführt. Anzuzeigen sind auch die Einbringung landwirtschaftlich nutzbarer Grundstücke als Sacheinlage in eine Personengesellschaft oder juristische Person sowie die Einbringung oder Widmung landwirtschaftlich nutzbarer Grundstücke in eine Stiftung. Wird im Verwaltungsverfahren festgestellt, dass eines der vorgenannten Rechtsgeschäfte bei einem Akteur zu einer Überschreitung der Konzentrationsschwelle (vgl. dazu die Ausführungen unter vorstehendem Anstrich) führt, wird dem entsprechenden Akteur aufgegeben, innerhalb bestimmter Frist seinen Flächenzugriff auf die gesetzlich bestimmte Konzentrationsschwelle zu reduzieren. Die Einhaltung einer Konzentrationsschwelle ist das einzige Kriterium, nach dem die Beurteilung eines entsprechenden Rechtsgeschäfts und die Verfügung von Geboten durch die Behörde erfolgt. Eine Differenzierung zwischen Landwirten, landwirtschaftsnahen oder landwirtschaftsfernen Akteuren findet nicht statt. Dies ist zum einen dadurch begründet, dass eine praktische Abgrenzung kaum möglich ist, weil beispielsweise Investoren ohne Landwirtschaftsbezug mit der Übernahme einer Beteiligung an einem Landwirtschaft betreibenden Unternehmen Landwirten im Ergebnis gleichgestellt sind. Zum anderen soll vermieden werden, dass notwendige Investitionen in Landwirtschaftsbetriebe, die häufig mit einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung einhergehen, nicht behindert werden.

Das Verwaltungsverfahren zur Prüfung und gegebenenfalls Beanstandung von Share Deals und vergleichbaren Rechtsgeschäften wird beim Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) geführt.

- Beibehalten und konkretisiert werden die Regelungen zur Bevorrechtigung von Landwirten vor Nichtlandwirten im Falle landwirtschaftlicher Flächen. Nach bisheriger Rechtslage konnte in Fällen, in denen ein Nichtlandwirt einen Flächenerwerb

beabsichtigte, eine Genehmigung dann verweigert werden, wenn ein aufstockungsbedürftiger, erwerbsbereiter Landwirt bereit und in der Lage war, die entsprechenden Flächen zu erwerben. In diesem Fall konnte die Landgesellschaft ein Vorkaufsrecht ausüben und sodann das Grundstück an den betreffenden Landwirt weiterveräußern. Das Vorkaufsrecht der zu gründenden Siedlungsgesellschaft wird dergestalt ausgebaut, dass ein Vorkauf auch dann möglich ist, wenn aktuell zwar ein aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden ist, dieser aber kurzfristig nicht erwerbsbereit ist; ein insoweit erworbenes Grundstück ist von der Siedlungsgesellschaft innerhalb einer Frist von höchstens 10 Jahren wieder agrarstrukturell vorteilhaft an einen Landwirt zu veräußern. Diese Haltemöglichkeit stellt eine Neuerung dar. Im Ergebnis werden die Änderungen dazu führen, dass häufiger ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, womit die Anzahl der Fälle, in denen eine Veräußerung an Nichtlandwirte genehmigt werden muss, vermindert werden wird.

- Das Gesetz soll auch im Verhältnis zu den bisherigen Regelungen besser dazu beitragen, dass eine Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke an die Landwirte erfolgt, die zu der Region, in der das Grundstück belegen ist, eine über die schlichte Eigentümerstellung hinausgehende Verbindung haben bzw. eine solche glaubhaft anstreben. Dem Wunsch aus dem Berufsstand, dass die behördliche Entscheidung über ein grundstücksverkehrsrechtliches Verfahren von der Ortsansässigkeit eines Betriebsinhabers abhängig gemacht werden sollte, kann aus verfassungsrechtlichen und europarechtlichen Gründen nur zu einem geringen Teil entsprochen werden: Im Konkurrenzfall zwischen mehreren aufstockungsbedürftigen Landwirten, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte, kann nach den Zielen des Leitbildes (s. unter Ziel 10) und den in der Verordnung nach § 10 Absatz 6 festgelegten Kriterien die Lage des Grundstücks zum Betriebssitz ein wichtiges Auswahlkriterium sein. Für eine weitergehende Bevorzugung von ortsansässigen Betriebsinhabers wie die Ausübung des Vorkaufsrechts eines in der Nähe des Grundstücks lebenden Landwirts gegenüber einem Landwirt, der weiter entfernt von dem Grundstück wohnt, fehlt es an der agrarstrukturellen Rechtfertigung.

- Im Gesetz wird die Definition des erwerbsprivilegierten Landwirts und der Personen oder Personenvereinigungen die einem Landwirt gleichzustellen sind, substantiiert. Neu ist, dass in diesem Zusammenhang vom Gesetz bestimmte gemeinwohlorientierte Nichtlandwirte, die ausschließlich Ziele verfolgen, die nachweislich und dauerhaft zur Förderung der Agrarstruktur beitragen, mit Landwirten gleichgestellt werden und infolgedessen deren Erwerbsprivilegierung genießen. Das Gesetz eröffnet die Möglichkeit, durch Rechtsverordnung die Privilegierung solcher gemeinwohlorientierter Nichtlandwirte von einem Zulassungsverfahren abhängig zu machen. Dadurch soll gesichert werden, dass eine entsprechende Einordnung nach klaren und transparenten Kriterien erfolgt.

- Mit dem Gesetz werden die Voraussetzungen für einen wirksamen behördlichen Vollzug verbessert. Die bisherigen bewährten Zuständigkeiten werden beibehalten. Das Verwaltungsverfahren zur Prüfung und gegebenenfalls Beanstandung von Share Deals und vergleichbaren Rechtsgeschäften wird jedoch beim LELF geführt, um die hierfür erforderliche spezielle Fachexpertise für die Bearbeitung solcher Verfahren zu sichern. Die Arbeit der Verwaltung soll durch den Aufbau eines IT-gestützten, methodisch einheitlichen Fachprogramms, das durch das Land zur Verfügung zu stellen ist, erleichtert werden.

- Neu im Gesetz verankert sind erweiterte Rechte zur Datenerhebung und -auswertung unter besonderer Beachtung des Datenschutzes und des Schutzes betrieblicher Daten.

#### 4. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Befugnis zum Erlass dieses Gesetzes folgt aus der Gesetzgebungskompetenz der Länder gemäß Artikel 70 Absatz 1, 74 Absatz 1 Nummer 18 in Verbindung mit Artikel 125a Absatz 1 Satz 1 GG für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr, das landwirtschaftliche Pachtwesen und das Siedlungs- und Heimstättenwesen, die im Zuge der Föderalismusreform 2006 in die alleinige Zuständigkeit der Länder übergegangen ist (BT-Drs. 16/813). Diese Gesetzgebungskompetenz erstreckt sich zunächst auf das öffentlich-rechtliche Instrumentarium zur Einwirkung auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt, einschließlich der Statuierung von Genehmigungspflichten, Auflagenbefugnissen und Ähnlichem für die Vornahme unmittelbarer und mittelbarer landwirtschaftlicher Grundstücksgeschäfte.

Ferner von der Gesetzgebungsbefugnis der Länder umfasst sind die zivilrechtsgestaltenden Regelungen, die zuvor im RSiedlG und dem GrdstVG des Bundes enthalten waren, und durch dieses Gesetz für den landwirtschaftlichen Bereich übernommen sowie mit Blick auf die veränderten Sachlagen teilweise angepasst und fortentwickelt worden sind. Denn nach der Änderung des Artikels 74 Absatz 1 Nummer 18 GG sind die Länder für bislang bundesrechtlich besetzten Bereich des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und Siedlungswesens umfassend befugt, eigene Regelungen zu treffen. Sofern dabei auch Teilbereiche des Kompetenztitels für die konkurrierende Gesetzgebung nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG berührt sein sollten, ist anzunehmen, dass das „bürgerliche Recht“ im Sinne dieser Kompetenznorm jedenfalls solche Materien nicht mehr miteinschließen kann, die im Rahmen der Neugestaltung der Zuständigkeitsverteilung durch die Föderalismusreform ausschließlich den Ländern zugewiesen worden sind. In jedem Fall ist der punktuelle Zugriff auf Materien des bürgerlichen Rechts, etwa durch die Statuierung besonderer Rücktrittsrechte oder der Ausgestaltung von Ausübung und Wirkung der An- und Vorkaufsrechte nach diesem Gesetz, für eine sinnvolle, rechtssichere, grundrechtskonforme und verhältnismäßige Regelung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und Siedlungswesens unerlässlich. Die entsprechenden Regelungen dieses Gesetzes können somit zumindest auf eine Kompetenz der Länder kraft Sachzusammenhang gestützt werden. Ergänzend dazu kann davon ausgegangen werden, dass der Bundesgesetzgeber für die hier in Rede stehenden Bereiche des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und Siedlungswesens keine erschöpfenden zivilrechtlichen Regelungen durch Bundesgesetze, namentlich dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), getroffen hat und die Länder somit im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung gemäß Artikel 72 Absatz 1 GG weiterhin zur Gesetzgebung befugt sind. Dass der Bundesgesetzgeber die entsprechenden allgemeinen Regelungen des BGB auf diesem Gebiet nicht für erschöpfend geregelt erachtet, folgt bereits aus der Auslagerung der für den Grundstücksverkehr und das Siedlungswesen relevanten zivilrechtsgestaltenden Vorschriften in Sondergesetze wie das RSiedlG und GrdstVG.

Soweit dieses Gesetz die öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten in seinem Geltungsbereich den Landwirtschaftsgerichten zuweist und hierfür Verfahrensvorgaben enthält, steht zwar dem Bund die Gesetzgebungskompetenz für das gerichtliche Verfahren nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG zu. Allerdings sieht § 40 Absatz 1

Satz 2 VwGO eine Öffnungsklausel zugunsten der Länder für Gegenstände des Landesrechts vor, von der durch dieses Gesetz Gebrauch gemacht wird. Die Ermächtigungsnorm enthält dabei nicht nur die Befugnis zur reinen Zuständigkeitsbegründung, sondern lässt auch weitergehende Verfahrensregelungen durch die Länder zu (vgl. BVerfGE 83, 24, 31).

Zur Thematik der nicht vollständigen Ersetzung des RSiedlG:

Das Landesgesetz ASG regelt die wesentlichen die siedlungsrechtlichen Themen, lässt aber einzelne §§ des RSiedlG und das Ergänzungsgesetz zum RSiedlG unberührt. Dies führt nicht zu einer verfassungsrechtlich unzulässigen „Mischlage“, da es nicht zu einer Überschneidung von Bundes- und Landesrecht für ein und denselben Regelungsgegenstand kommt, sondern die jeweiligen Teilbereiche, die vom Bundes- bzw. vom Landesgesetz geregelt sind, klar getrennt sind. Vgl. BVerfG, Urteil vom 9. Juni 2004 – 1 BvR 636/02 –, BVerfGE 111, 10-54, Rn. 103 ff.:

„Die Länder dürfen allerdings eine landesrechtliche Neuregelung durch Ersetzung des Bundesrechts vornehmen, wenn eine bundesgesetzliche Ermächtigung dazu auf der Grundlage des Artikel 125 a Absatz 2 Satz 2 GG geschaffen worden ist. Aus dieser Rechtslage folgt im Umkehrschluss, dass es den Ländern verwehrt ist, bei Fortbestand der bundesrechtlichen Regelung einzelne Vorschriften zu ändern. Die andernfalls entstehende Mischlage aus Bundes- und Landesrecht für ein und denselben Regelungsgegenstand im selben Anwendungsbereich wäre im bestehenden System der Gesetzgebung ein Fremdkörper.

(...)

Diese im Laufe der Gesetzgebungsgeschichte erfolgten Veränderungen im Wortlaut zeigen, dass das Wort "ersetzt" mit Bedacht gewählt worden ist. Allein die Freigabe durch den Bund ermöglicht die Ersetzung durch eine landesrechtliche Neuregelung. Eine solche Ersetzung unterscheidet sich von einer nur teilweisen Änderung bei Fortbestand der bundesrechtlichen Regelung. Die Ersetzung des Bundesrechts erfordert, dass der Landesgesetzgeber die Materie, gegebenenfalls auch einen abgrenzbaren Teilbereich, in eigener Verantwortung regelt. Dabei ist er nicht gehindert, ein weitgehend mit dem bisherigen Bundesrecht gleichlautendes Landesrecht zu erlassen.“

Zu den Forderungen aus dem Berufsstand (Landesbauernverband), in das Agrarstrukturgesetz auch eine Regelung aufzunehmen, durch die Landwirtschaftsflächen vor einer Nutzungsänderung geschützt werden, indem diese nur mit einer Umwandlungsgenehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde zulässig wäre und im Falle der Umwandlungszulassung eine Ausgleichspflicht anzuordnen wäre:

Diese aus agrarstrukturellen Gründen und zur Erreichung des Ziels der Flächenverbrauchsreduzierung wünschenswerte Regelung lässt sich mangels Gesetzgebungskompetenz nicht durch den Landesgesetzgeber einführen.

Der Kompetenztitel für die landwirtschaftliche Erzeugung nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 17 GG begründet keine umfassende agrarrechtliche Gesetzgebungskompetenz, sondern bezieht sich nur auf die Urproduktion von Rohstoffen durch die Bewirtschaftung von Feldern und ermöglicht Regelungen, die auf die Förderung dieser Rohstoffherstellung gerichtet sind. Vgl. BVerfG, Beschluss vom 27. September 2022 – 1 BvR 2661/21, Rn. 29.

Auch der Kompetenztitel des Artikel 74 Absatz 1 Nummer 29 GG für Naturschutz und Landschaftspflege kommt nicht als kompetenzrechtliche Grundlage für eine Regelung zur Flächenverbrauchsminderung von Agrarflächen und zur Ausgleichspflicht in Betracht.

Die Gesetzgebungskompetenz der Länder aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 29 GG umfasst den Schutz durch Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft als auch die Pflege durch gestaltende Tätigkeit des Staates, die darauf abzielt, den Zustand von Natur und Landschaft zu verbessern. Gegenständlich an Bodenflächen ansetzende Regelungen im Bereich von Naturschutz und Landschaftspflege unterscheiden sich von bodenrechtlichen Regelungen durch ihre spezifischere Ausrichtung an den Schutzgütern Natur und Landschaft. Sie weisen nicht bestimmte Nutzungsarten oder -funktionen dem Grunde nach flächenhaft zu, sondern setzen an der Eigenart oder der besonderen Lage konkreter Teile der Natur und Landschaft an, die wegen ihrer ökologischen oder auch ästhetischen Funktionen besonders schutz- oder entwicklungsbedürftig sind (Vgl. BVerfG 27.9.2022 aaO. Rn.45 und 47).

Die vom Landesbauernverband geforderte Regelung wäre dem Kompetenztitel des Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG zuzuordnen, dem Bodenrecht, für das der Bund seine Gesetzgebungskompetenz in Form des Bauplanungsrechts wahrgenommen hat. Vgl. BVerfG 27.9.2022 aaO, Rn. 34 ff.: „Als Bodenrecht wird die flächenbezogene Ordnung der Nutzung von Grund und Boden durch öffentlich-rechtliche Normen angesehen, die Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand haben; also Normen, welche die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden regeln (grundlegend BVerfGE 3,407 <424>), indem sie den Flächen Nutzungsfunktionen zuweisen und diese voneinander abgrenzen. Rechtlicher Anknüpfungspunkt ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden. Regelungsgegenstand ist die flächenhafte Zuweisung von Nutzungsrechten, die Gestaltung eines Nutzungsregimes. (BVerwGE 129, 318 <327 f. Rn. 27>).

Bodenrechtliche Bestimmungen regeln insbesondere die Koordinierung und ausgleichende Zuordnung konkurrierender Bodennutzungen und Bodenfunktionen. Sie vermeiden und lösen spezifische Bodennutzungskonflikte und gleichen bodenrechtliche Spannungslagen aus.

(...)

Rn. 39: (3) „Dem bodenrechtlichen Charakter einer Norm steht nicht entgegen, dass sie die Nutzung von Waldflächen regelt. Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG schließt Regelungen über die Nutzung des Bodens in bewaldeten Gebieten ein, betrifft mithin auch die (Wald-)Bodennutzung. (...) Es besteht kein Sonderregime für die Nutzung von Waldboden, das der Gesetzgebungsmaterie des Bodenrechts im Sinne von Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG von vornherein entzogen wäre.“

Diese Grundsätze sind auch auf Landwirtschaftsflächen anzuwenden.

## 5. Materielles Verfassungsrecht

Vorbemerkung:

Mit Ausnahme der behördlichen Kontrolle von bestimmten unternehmensbezogenen Geschäften, entsprechen die grundrechtsrelevanten Regelungen dieses Ge-

setzes den bisherigen Regelungen des GrdstVG und des LandPVG, deren Verfassungsgemäßheit bestätigt wurde (Vgl. BVerfGE 21, 73 ff., 87 ff.5; 21, 92 ff.4; 21, 306 ff.).

Das Bundesverfassungsgericht hat die Besonderheit des Vermögensgutes „Boden“ im Vergleich zu anderen Vermögensgütern hervorgehoben:

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der All-gemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“ (BVerfG, 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63 Rn. 23)

#### a. Artikel 2 Absatz 1 GG Allgemeine Handlungsfreiheit, Vertragsfreiheit

Das die Grundrechte aus Artikel 2 Absatz 1 GG beschränkende Gesetz muss verhältnismäßig sein, also geeignet, erforderlich und angemessen im engeren Sinne sein, das heißt, die in das Grundrecht eingreifenden Regelungen müssen einem „legitimen“, also nicht durch das GG verbotenen, Gemeinwohlziel dienen und zur Erreichung dieses Ziels geeignet und erforderlich sein; die Intensität der Freiheitseinschränkung darf nicht in einem unvernünftigen Verhältnis zur Förderung des Gemeinwohlzwecks stehen, die damit erreicht wird. (Vgl. Rixen, Sachs, Komm. Grundgesetz, 9. Auflage 2021, Artikel 2, Rn. 19-21.

Die durch die Regelungen des § 7 Absatz 1 ASG-E (Genehmigungsversagung bei Grundstücksveräußerungen) und § 17 Absatz 1 ASG-E (Beanstandung von Landpachtverträgen) eröffneten Eingriffsmöglichkeiten gehen in der Eingriffstiefe nicht weiter als die entsprechenden Regelungen des § 9 Absatz 1 GrdstVG und § 4 Absatz 1 LPachtVG. Die Verfassungsgemäßheit des GrdstVG hat das BVerfG festgestellt, Vgl. BVerfG, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63, BVerfGE 21, 73-87. Da § 4 Absatz 1 LPachtVG dem § 9 Absatz 1 GrdstVG in der Auslegung des Bundesgerichtshofs dem § 9 Absatz 1 GrdstVG nachgebildet ist, ist die Rechtsprechung des BVerfGs auch auf LPachtVG anzuwenden.

#### b. Artikel 12 GG, Berufsfreiheit:

Mit den Regelungen des bisherigen Recht (GrdstVG/RSiedlG), die auch für Landwirte Einschränkungen beim Erwerb und die Pacht von Flächen bedeuten, war nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts kein Eingriff in die Berufsfreiheit nach Artikel 12 GG verbunden, da der unmittelbare Bezug zu der beruflichen Tätigkeit nicht bestehe.

Vgl. BVerfG, Beschluß vom 12. 1. 1967 - 1 BvR 169/63 Verfassungsmäßigkeit von Bestimmungen des GrdstVG (NJW 1967, 619) 621, Buchstabe d): „Der Schutzbereich des Artikel 12 GG ist durch § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG nicht berührt.

Dieses Grundrecht kommt als Maßstabsnorm für solche Bestimmungen in Betracht, die sich gerade auf die berufliche Betätigung beziehen und diese unmittelbar zum

Gegenstand haben (BVerfGE 13, 181, 185 = NJW 61, 2299). Ein solcher unmittelbarer Bezug zur beruflichen Tätigkeit besteht bei den Vorschriften des GrdStVG nicht. Der Erwerb forstwirtschaftlicher Grundstücke ist weder für den Beruf des Forstwirts noch für seine Ausübung wesentlich. Das Gesetz hindert auch niemand, Forstwirt zu werden oder sich in diesem Beruf zu betätigen.“

Auch die neuere Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu Artikel 12 GG enthält keinen Hinweis auf eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der Berufsfreiheit.

BVerfG, Beschl. v. 30.6.2020 – 1 BvR 1679/17, 1 BvR 2190/17, Rn. 96 f.

„Hingegen schützt die Berufsfreiheit nicht gegen jede Regelung, die Rahmenbedingungen der unternehmerischen Tätigkeit beeinflusst (vgl. BVerfGE 148, 40, 50 f. = NVwZ 2018, 1056 = ZD 2019, 235 Ls. Rn. 27). Der Schutz des Artikel 12 I GG richtet sich nicht gegen jedwede auch nur mittelbar wirkende Beeinträchtigung des Berufs. Es genügt nicht, dass eine Rechtsnorm oder ihre Anwendung unter bestimmten Umständen Rückwirkungen auf die Berufstätigkeit entfalten (vgl. BVerfGE 113, 29, 48 = NJW 2005, 1917 mwN). Weil nahezu jede Norm oder deren Anwendung unter bestimmten Voraussetzungen Rückwirkungen auf die Berufstätigkeit haben kann, drohte das Grundrecht sonst, konturlos zu werden (vgl. BVerfGE 97, 228, 253 f. = NJW 1998, 1627, st.Rspr).

Jedoch können unter bestimmten Voraussetzungen auch Normen, die sich nicht unmittelbar auf die Berufstätigkeit beziehen, in die Berufsfreiheit eingreifen. So entfaltet Artikel 12 I GG seine Schutzwirkung auch gegenüber Normen, die eine objektiv berufsregelnde Tendenz haben (vgl. BVerfGE 113, 29, 48 = NJW 2005, 1917, st.Rspr).“

Für die betroffenen Betriebe, die bereits über 2600 Hektar bewirtschaften oder durch ein Rechtsgeschäft die Schwelle von 2600 Hektar überschreiten, besteht im Vergleich zu der Vollzugslage des bisherigen Rechts ein erhöhter Begründungsaufwand, mit dem sie die Überschreitung der Größenschwelle rechtfertigen müssen. Allein dadurch besitzt die Vermutungsregel des § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 jedoch keine berufsregelnde Tendenz, da dadurch nicht auf die Ausübung des Landwirtschaftsberufs eingewirkt wird. Die Regelung betrifft nur die Rahmenbedingungen der landwirtschaftlichen Tätigkeit, nicht aber die Berufstätigkeit als Landwirt unmittelbar (Vgl. BVerfG, Beschl. v. 30.6.2020 – 1 BvR 1679/17, 1 BvR 2190/17).

Wenn dennoch dem Versagungstatbestand der übermäßigen Flächenkonzentration nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 eine objektiv berufsregelnde Tendenz beigegeben werden sollte, wäre der Eingriff dadurch gerechtfertigt, dass die Regelung geeignet und erforderlich ist zur Erreichung des Gemeinwohlzieles, die agrarstrukturellen Gefahren, die mit sehr großen Landwirtschaftsbetrieben und Unternehmensverbänden in einer Hand verbunden sind, einzudämmen. Die Vermögen der großen Unternehmen können einen Umfang erreichen, der dazu führt, dass für die Betriebsnachfolge nur außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger das Kapital aufbringen können, was dann wiederum zu Pachtpreissteigerungen und weiteren Konzentrationseffekten führen kann.

Die Regelung stellt auch ein verhältnismäßiges Instrument dar, da Erwerber, die die Größenschwelle überschreiten, dennoch die Genehmigung erhalten, wenn sie betriebswirtschaftliche Gründe für den Erwerb darstellen. Dadurch ist gewährleistet, dass die der Berufsausübung dienenden Gründe zur Genehmigungserteilung führen, während Betriebe, die aus Gründen, die außerhalb des Landwirtsberufs liegen (wie zum Beispiel, dass die erworbenen Flächen perspektivisch als gewerbliche Flächen genutzt werden sollen) nicht anerkannt werden.

#### c. Artikel 14: Eigentumsgrundrecht, Artikel 14 GG, Artikel 41 LV

Die den Umgang mit Eigentumsflächen beschränkenden Regelungen des ASG-E sind verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentumsrechts.

Das Eigentumsgrundrecht schützt den Bestand, die Nutzung und die Veräußerung des Eigentums in Gestalt der privatrechtlichen Verfügungs- und Vertragsfreiheit. Die in den gesetzlichen Regelungen vorgesehenen Beschränkungen der Veräußerungs- und Belastungsbefugnis und des Erwerbsrechts sowie das erweiterte Vorkaufsrecht stellen Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Rechtsinstituts Eigentum dar (vgl. BVerfG, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63 –, Juris-Rn. 13). Diese müssen sich als verhältnismäßig darstellen.

Der Schutz des Agrarlands vor einem ungehinderten Zugriff durch außerlandwirtschaftliche Erwerber und vor unangemessenen hohen Bodenpreisen ist ein hinreichend gewichtiger Belang des Gemeinwohls. dürften hier – trotz der gegenüber der bislang gültigen bundesgesetzlichen Lage erfolgten Erweiterung um mittelbare Übertragungen – grundsätzlich in Betracht kommen. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gebietet das Grundgesetz nicht, dass der ländliche Grundstücksverkehr so frei sein müsse wie der Verkehr mit jedem anderen Kapital. Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zwingt eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne Weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden (vgl. BVerfG, Juris-Rn. 23). Das Grundgesetz hat dem Gesetzgeber für die Bestimmung des Eigentumsinhalts in Artikel 14 Absatz 2 GG einen verhältnismäßig weiten Gestaltungsbereich eingeräumt. Hiernach verpflichtet das Eigentum nicht nur, sondern sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Dabei hatte der Verfassungsgeber vor allem die Bodenordnung im Blick. Das Gebot sozialgerechter Nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten. Es liegt hierin die Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat (vgl. BVerfG, Juris-Rn. 24).

Nach diesen Maßstäben dürften sich die Genehmigungs- und Anzeigepflichten sowie das erweiterte Vorkaufsrecht als geeignet und erforderlich erweisen können, um

die verfassungsrechtlich legitimen Ziele der Ernährungssicherung durch die Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe, der Vermeidung einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden, der Verbesserung der Agrarstruktur sowie der Pflege von Raum und Landschaft zu fördern. Mildere, aber gleich effektive Mittel erscheinen nicht ersichtlich. Zweifel an der Geeignetheit hinsichtlich des privatnützigen Vorkaufsrechts drängen sich nicht auf, da dieses ausweislich § 10 Absatz 3 bzw. Absatz 4 BbgASG-E nur aufstockungsbedürftigen Landwirten zustehen soll.

Die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne (Angemessenheit) der das Eigentum einschränkenden Regelungen setzt voraus, dass die Interessen des Eigentümers mit den Belangen des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Die Einschränkungen dürfen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelungen dienen. Unter diesem Aspekt erscheinen die Schutzzwecke des Gesetzes und die Begründungen für die Rechtfertigung der Eingriffe in das Eigentum als ergänzungs- und darlegungsbedürftig.

Durch die Regelung des § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, Absatz 3 BbgASG-E wird der Schutzbereich des Grundrechts nicht berührt. Denn in das bestehende Grundeigentum wird nicht eingegriffen. Vielmehr ist in § 7 Absatz 3 Satz 3 BbgASG-E geregelt, dass für Erwerber, denen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes eine landwirtschaftliche Fläche von über 2.600 Hektar zuzurechnen ist, der Betrag der bereits bestehenden Größe als Ausgangsgröße gilt, bei deren Überschreitung eine agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung vermutet wird. Die Entwicklungsmöglichkeiten eines Betriebes – auch in Form einer möglichen Betriebsvergrößerung – stellen keine bereits bestehende Rechtsposition, sondern eine bloße Erwerbchance dar. Die Eigentumsgarantie schützt jedoch nicht bloße Chancen, Erwartungen, Aussichten oder Verdienstmöglichkeiten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 24. November 2022 – 2 BvR 1424/15 –, Juris-Rn. 110 m. w. N.; Beschluss vom 6. Dezember 2022 – 2 BvL 29/14 –, Juris-Rn. 92).

Zur Preismissbrauchsregelung des § 7 Absatz 1 Nummer 4:

Martinez, Düsing/Martinez, Agrarrecht

2. Auflage 2022, Rn. 44 f.

„Die Eigentumsgarantie gewährleistet nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums“ (BVerfGE 91, 294 (308)). Die Herabsetzung des Wertes wäre aber gleichwohl unverhältnismäßig, wenn sich bereits durch eine konsequente Auslegung des § 9 Absatz 1 Nummer 3 als eigenständigen Versagungsgrund die Gefahr beseitigen ließe; denn diese Maßnahme wäre weniger eingreifend. Und in der Tat würde die Zahl der nicht genehmigungsfähigen Fälle deutlich steigen, wenn sowohl Verkäufe zwischen Landwirten als auch der Verkauf an Nichtlandwirten ohne interessierte Landwirte am Kontrollmaßstab des groben Missverhältnisses gemessen würden. Der Reformgesetzgeber kann daher nur alternativ entweder die Eigenständigkeit des Versagungsgrundes verdeutlichen oder aber den Schwellenwert senken. Die kumulative Verschärfung beider Steuerungsschrauben würde die Grenze der Verhältnismäßigkeit überschreiten. In jedem Fall ist es aus Gründen der Rechtsklarheit zu begrüßen, wenn der Gesetzgeber den Schwellenwert normativ definieren würde.

Vereinbarkeit mit den Europäischen Grundfreiheiten insbesondere Kapitalverkehrsfreiheit (Artikel 63 bis 66 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen

Union (AEUV)) und Niederlassungsfreiheit (Artikel 49 bis 55 AEUV) sowie mit dem Europäischen Beihilferecht (Artikel 107 AEUV)

Die diesbezüglichen Maßstäbe in der Auslegung des EuGH gibt die „Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht“ wieder (2017/C 350/05).

Die besondere Bedeutung des Bodens für das Gemeinwohl wurde auch vom Europäischen Gerichtshof und der Europäischen Kommission betont. Sie haben unter anderem folgende auch für Brandenburg relevante Gründe anerkannt, die Beschränkungen von Investitionen in landwirtschaftliche Flächen und damit auch Beschränkungen der europäischen Grundfreiheiten rechtfertigen können.

Zitat:

„ - die Entwicklung lebensfähiger Betriebe

- die Pflege des Raumes und der Landschaft

- die Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf dem Grundstücksmarkt

- die Verhinderung von Bodenspekulation.“

(Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht, 2017/C - 350/05)

Kapitalverkehrsfreiheit gemäß Artikel 63 bis 66 AEUV

Das Recht, landwirtschaftliche Flächen zu erwerben, zu nutzen und darüber zu verfügen, fällt unter den in den Artikeln 63 ff. AEUV verankerten Grundsatz des freien Kapitalverkehrs.

Zulässige Beschränkungen der europäischen Grundfreiheiten sind Maßnahmen, diskriminierungsfrei sind, durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt und für die Erreichung des verfolgten Ziels geeignet sind, sie dürfen nicht über das zur Verwirklichung dieses Ziels erforderliche Maß hinausgehen und sich nicht durch weniger restriktive Maßnahmen ersetzen lassen (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Vgl. „Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht“ wieder (Mitt. Komm. 2017/C 350/05), S. 10.

Die Ziele des ASG-E, die im agrarstrukturellen Leitbild, das Grundlage dieses Gesetzes ist, festgeschrieben wurden, entsprechen den vom EuGH anerkannten Ziele, die eine Beschränkung der Grundfreiheiten rechtfertigen können: die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung, die Wahrung einer die Entwicklung lebensfähiger Betriebe sowie die Pflege des Raumes und der Landschaft ermöglichenden Aufteilung des Grundeigentums und die Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt und unter Vorbeugung gegen natürliche Gefahren sowie die Unterstützung und Entwicklung einer lebensfähigen Landwirtschaft im Hinblick auf Erwägungen sozialer Art und der Raumordnung (was die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bestimmung der zu diesem Gebrauch verwendeten Flächen und die Fortführung ihrer Bewirtschaftung unter zufriedenstellenden Bedingungen impliziert) Vgl. Mitt.Komm. S. 11.

Für die Geeignetheit zur Zielerreichung der Maßnahmen des Genehmigungsvorbehalts und der Versagungs- und Vorkaufsrechtsoption bei Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke kann auf die Rechtsprechung des BVerfGs verwiesen werden. Auch die Anzeigepflicht und als Ultima Ratio die Ankaufsoption landwirtschaftlicher Grundstücke bei unternehmensbezogenen Geschäften dient der Erreichung der genannten anerkannten agrarstrukturellen Ziele.

Die Maßnahmen sind auch erforderlich indem kein mildereres Mittel zur Zielerreichung ersichtlich ist.

Maßnahmen wie Verkehrsverbote oder absolute Beschränkungen würden die Grundfreiheiten wesentlich stärker beeinträchtigen.

Dass möglicherweise auch Förderinstrumente, die mit keinem Eingriff verbunden sind, der Erreichung der gesetzlichen Ziele dienen können, lässt die Erforderlichkeit nicht entfallen, da Förderinstrumente zum einen nicht die gleiche Wirksamkeit bei der Abwehr von agrarstrukturellen Gefahren entfalten können und zum anderen können staatliche Mittel außerhalb des Ordnungsrechts nicht gegen solche des Gefahrenabwehrrechts abgewogen werden. Die Eingriffsrechtfertigung ist insofern pfadabhängig; andernfalls könne der Gesetzgeber bei jedem Eingriff potentiell zu Haushaltsausgaben gezwungen werden, mit denen die verfolgten Ziele ähnlich erreicht werden könnten. Allerdings dürfen sich die Maßstäbe des lenkenden Förderrechts und des Ordnungsrechts nicht widersprechen, was vorliegend eingehalten wird. Die Mitteilung der Kommission weist ausdrücklich darauf hin, dass die zulässigen Ziele, die die Beschränkung der Grundfreiheiten rechtfertigen können, im Einklang mit den Zielen der GAP stünden (S. 11 der Mitt. Komm.).

Auch die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen des ASG-E ist gewahrt. Der EuGH hat anerkannt, dass Vorkaufsmechanismen zugunsten von Landwirten, die die Fläche selbst bewirtschaften wollen, verhältnismäßig sind, wenn bei fehlender Erwerbsbereitschaft der Landwirte, Nicht-Landwirte erwerben können. (Vgl. Mitt. Komm. S. 13) Die das Vorkaufsrecht zeitlich erweiternde Regelung des § 10 Absatz 4 ASG-E, dass das Vorkaufsrecht auch dann ausgeübt werden kann, wenn zwar ein aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden ist, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt erwerben will, ist ebenfalls verhältnismäßig, da die agrarstrukturelle Rechtfertigung im konkreten Einzelfall nachgewiesen wurde und nur in diesem Fall der Erwerb durch den Nicht-Landwirt vereitelt wird.

Niederlassungsfreiheit gemäß Artikel 49 ff. AEUV

Wenn eine Investition in Agrarland unternehmerischen landwirtschaftlichen Tätigkeiten dient, kann sie auch unter den Grundsatz der Niederlassungsfreiheit fallen: Artikel 49 AEUV verbietet alle Beschränkungen der Niederlassung von Staatsangehörigen (juristischen oder natürlichen Personen) eines Mitgliedstaats im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats zur Ausübung einer selbstständigen wirtschaftlichen Tätigkeit wie der Landwirtschaft.

Da es weder ein Wohnsitzerfordernis nach den Regelungen des ASG-E gibt noch jemandem verwehrt wird, in Brandenburg eine selbstständige landwirtschaftliche Tätigkeit aufzunehmen, besteht kein Eingriff in die Niederlassungsfreiheit. Im Gegenteil begünstigt das ASG-E Neugründungen, indem Nicht-Landwirten Landwirten

gleichgestellt sind, die in Brandenburg einen landwirtschaftlichen Betrieb gründen wollen (§ 2 Absatz 6 Nummer 1 ASG-E).

#### Beihilferecht Artikel 107 AEUV

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrstVG war der Maßstab für den Tatbestand des Preismissbrauchs das Verhältnis des vereinbarten Kaufpreises zu dem Verkehrswert der Fläche, während nach § 4 Absatz 1 Nummer 3 LPachtVG die Ertragsangemessenheit des Pachtpreises zu ermitteln war. Durch das ASG soll der Maßstab für den Preismissbrauch einheitlich bei Kauf und Pacht auf den Ertragswert gestützt werden. Bei einer Überschreitung dieses Ertragswertes um 30 % wird der Preismissbrauch widerleglich vermutet.

Beihilferechtlich gilt zunächst der Grundsatz, dass das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe nicht ausgeschlossen werden kann, wenn ein Verkauf öffentlichen Grundeigentums zu einem Preis unterhalb des Marktpreises erfolgt.

Der EuGH hat folgenden Rechtssatz aus dem EU-Beihilferecht abgeleitet (St. Rspr. seit Rechtssache Seydaland, EuGH, Urteil vom 16. Dezember 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (C-239/09, ECR 2010 p. I-13083) ECLI:EU:C:2010:778): Enthält das nationale Recht Regeln über die Berechnung des Marktwerts der Flächen bei ihrer Veräußerung durch die öffentliche Hand, muss die Anwendung dieser Regeln im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit Artikel 107 AEUV in allen Fällen zu einem möglichst nahe beim Marktwert liegenden Preis führen. Die Regelung des § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 ASG-E enthält jedoch keine Regelung zur Berechnung des Marktwertes, sondern führt allein auf die Ertragsfähigkeit des landwirtschaftlichen Bodens bezogenen Wertmaßstab ein.

Betriebswirtschaftlich kann entweder der kapitalisierte Pachtertrag oder auf die kapitalisierte Grundrente bei Eigenbewirtschaftung abgestellt werden. Geht man analog vom Pachtrecht aus, wäre also die Grundrente als nachhaltig erzielbarer Ertrag der Bewirtschaftung zu prüfen. Dies sind betriebswirtschaftliche Fragestellungen, die nicht allgemein statistisch erfasst werden, denn die Prägung erfolgt durch die Verwendung der Fläche im Betrieb.

Das Thünen-Institut bereitet diese Daten im Auftrag des BMEL fortlaufend auf und stellt sie für wissenschaftliche Analysen zur Verfügung. Die Ermittlung der Grundrente folgt dem gebräuchlichen Ansatz zur Berechnung der Grundrente auf Basis von Buchführungsdaten.

Vgl. Tietz A, Tölle AGI (2022) "Bauernland in Bauernhand": Gutachten im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 192 p, Thünen Rep 99, S. 135 f.

Inwieweit auch bei diesem Wertmaßstab eine Genehmigung durch die EU-Kommission erforderlich sein könnte, ist aktuell Gegenstand einer separaten Prüfung, deren Ergebnisse im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens mitgeteilt werden.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Abschnitt 1 (Schutzzweck, Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen):**

#### **Zu § 1 (Schutzzweck, Anwendungsbereich):**

##### **Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift bestimmt den Schutzzweck des Gesetzes, der sich auf den Bereich der Agrarstruktur beschränkt, die in engem Zusammenhang steht mit dem Eigentum oder Besitz an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen.

Schutzzweck, agrarstrukturelle Ziele und Anwendungsbereich dieses Gesetzes entsprechen in den Grundzügen dem bisherigen Bodenmarktrecht des Bundes und dessen Auslegung durch die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung. Das Agrarstrukturelle Leitbild, das diesem Gesetz in Umsetzung des Beschlusses des Landtages Drucksache 7/4894-B zugrunde liegt, beschreibt in Bezug auf die spezifische agrarstrukturelle Situation des Landes Brandenburg die abzuwehrenden Gefahren für die Agrarstruktur und die agrarstrukturellen Ziele des Landes Brandenburg, deren Erreichung die gesetzlichen Regelungen dienen.

Durch das neue Gesetz können Umgehungsgeschäfte besser als durch die aktuelle Rechtslage verhindert werden. Dies gilt beispielsweise für die künstliche Aufteilung auf mehrere Geschäfte zur Vermeidung der Genehmigungspflicht. Auch die Erfassung von Anteilserwerben und weiteren unternehmensbezogene Rechtsgeschäften dient der Schließung einer Gesetzeslücke im aktuellen Recht.

Nach 5 Jahren soll das Gesetz evaluiert werden (S. § 45).

##### **Zu Absatz 2:**

##### **Zu Nummer 1:**

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

Durch Wahrnehmung der Verordnungsermächtigung kann bei entsprechendem agrarstrukturellen Bedarf eine geringere oder höhere Hektarzahl festgelegt werden.

##### **Zu Nummer 2:**

Neu ist die Aufnahme der Kontrolle von agrarflächenrelevanten unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften, die in der agrarstrukturellen Auswirkung vergleichbar zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 2 Absatz

1 sind. Sie wird legaldefiniert in § 2 Absatz 12. Sie ist wichtig zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte: Wenn Agrarflächen nicht unmittelbar übertragen werden, sondern unter Umgehung der agrarstrukturellen Kontrolle über Unternehmensstrukturen in den Einflussbereich einer anderen Person gelangen, ist der Sachverhalt in seiner Auswirkung vergleichbar zur unmittelbaren Übertragung.

Die Kontrolle über das Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken kann nämlich mittelbar über die Veränderung der Unternehmensstrukturen erfolgen. Beispiele hierfür sind die Übertragung von Stimmrechten allein oder in Kombination mit anderen gesellschaftsrechtlichen und/oder vertraglichen Maßnahmen, durch welche die Person, die die Entscheidungen im Unternehmen beeinflussen kann, vergleichbar einem Grundstückseigentümer über das Schicksal der betroffenen Flächen entscheiden kann.

Zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen werden jegliche Rechtsformen, auch börsennotierte, erfasst. Dies gilt sowohl für inländische als auch für ausländische Rechtsformen. Auch Stiftungen werden erfasst. Ausschlaggebend ist, dass der Erwerber durch das Rechtsgeschäft die Kontrolle nach § 2 Absatz 11 über die Einrichtung, die Grundstückseigentümerin ist bzw. werden soll, ausüben kann. Was darunter zu verstehen ist, ergibt sich aus § 2 Absatz 11. Aufgrund der Vielseitigkeit der Rechtsformen und Unternehmensstrukturen ist eine abschließende Aufzählung, wann Kontrolle im Unternehmen erlangt bzw. vertieft wird, nicht vertretbar. Auch zur Gewährleistung der Flexibilität des Gesetzes zur Erfassung neuer Rechtsformen und Vorgehensweisen sowie zur Vermeidung von Umgehungsgeschäften ist diese Herangehensweise erforderlich. Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes kann zudem nicht nur durch gesellschaftsrechtliche sondern auch durch andere, insbesondere schuldrechtliche Konstellationen entstehen.

Das Gesetz erfasst in Anlehnung an die bisher bekannten Fälle der unmittelbaren Grundstücksübertragung und der Landpachtverträge neben der mittelbaren Grundstücksübertragung (§ 1 Absatz 2 Nummer 2 in Verbindung mit § 2 Absatz 12) auch die mittelbare Pachtflächenübertragung (siehe dazu auch § 1 Absatz 2 Nummer 4, legaldefiniert in § 2 Absatz 13). Abschnitt 3 dieses Gesetzes enthält die wesentlichen Grundzüge des Verfahrens bei mittelbaren Grundstücksübertragungen und mittelbaren Pachtflächenübertragungen. Verfahrensrechtliche Regelungen dazu sind im Abschnitt Verfahren enthalten. Im Unterschied zum unmittelbaren Grundstückserwerb wird bei mittelbaren Grundstücksübertragungen eine Größengrenze von 10 Hektar statt 2 Hektar aufgrund der unterschiedlichen Sachlage im Vergleich zu dem Grundstückserwerb (Aufwand, Risiken) als angemessen angesehen.

### **Zu Nummer 3:**

Diese Genehmigungsfreigrenze von 1 ha entspricht hinsichtlich der Hektarzahl der bisherigen Rechtslage gemäß § 1 der Verordnung zur Ausführung des Landpachtverkehrsgesetzes (AVOLPachtVG). Die 1-Hektargrenze bezieht sich aber anders als bisher nicht nur auf ein einzelnes von der Veräußerung erfasstes Grundstück, das mindestens 1 Hektar groß sein muss, sondern auch auf die mindestens 1 Hektar betragende Summe von veräußerten Grundstücken. Durch die Verordnungsermächtigung in Absatz 3 kann bei entsprechendem agrarstrukturellen Bedarf eine geringere oder höhere Hektarzahl festgelegt werden.

**Zu Nummer 4:**

Zum Begriff mittelbare Pachtflächenübertragung siehe Legaldefinition in § 2 Absatz 13.

Wie bereits in der Gesetzesbegründung zu Nummer 3 dargestellt wurde, zählt zu den Neuerungen dieses Gesetzes die Aufnahme der Kontrolle von agrarflächenrelevanten unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften, die in der agrarstrukturellen Auswirkung vergleichbar zu den bisher erfassten Rechtsgeschäften sind. Die mittelbare Pachtflächenübertragung zählt ebenfalls dazu: Hiermit sind ausweislich der Legaldefinition gemäß § 2 Absatz 13 vor allem die Rechtsgeschäfte gemeint, anhand derer die Kontrolle an einem solchen Unternehmen erworben wird, das Pächter in Pachtverhältnissen ist und kein relevantes Flächeneigentum hält. Auf diese Weise wird insbesondere der künstlichen Aufspaltung von relevantem Eigentum und Pachtverhältnissen vorgebeugt. Des Weiteren wird die Gleichbehandlung vergleichbarer Sachverhalte sichergestellt. Im Unterschied zur unmittelbaren Pachtflächenübertragung wird bei der mittelbaren Pachtflächenübertragung eine Größengrenze von 50 Hektar statt 1 Hektar aufgrund der unterschiedlichen Sachlage im Vergleich zum Abschluss eines Pachtvertrages (Aufwand, Risiken) als angemessen angesehen.

**Zu Nummer 5:**

Da Brandenburg keine eigene Siedlungsgesellschaft besitzt, die Aufgaben aber durch dieses Gesetz erweitert werden, ist die Gründung einer eigenen Siedlungsgesellschaft erforderlich.

**Zu Absatz 3:**

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

**Zu § 2 (Begriffsbestimmungen):**

Unter § 2 werden die Begriffe definiert, die in verschiedenen gesetzlichen Vorschriften vorkommen. Wenn einzelne Begriffe nur für eine Vorschrift oder nur in einem eng begrenzten Normzusammenhang Verwendung finden, werden sie im Sinne der Rechtsklarheit innerhalb dieses Zusammenhangs definiert.

**Zu Absatz 1:**

Die Definition des landwirtschaftlichen Grundstücks entspricht inhaltlich dem Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks nach § 1 Absatz 1 GrdstVG, wonach neben bereits landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch Ödlandgrundstücke erfasst sind, die in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden können. Auf die Einbeziehung der im GrdstVG noch enthaltenen Moorflächen, die in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden können, wurde mangels praktischer Relevanz verzichtet.

Zu dem Maßstab, nach dem Flächen, die zum Erwerbszeitpunkt noch nicht landwirtschaftlich genutzt sind, sich aber für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen, hat der Bundesgerichtshof ausgeführt:

„Die für die Anwendung des Grundstückverkehrsgesetzes entscheidende Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht absolut und naturwissenschaftlich zu sehen. Entscheidend ist vielmehr, ob das im Zeitpunkt der Veräußerung landwirtschaftlich nicht nutzbare Grundstück durch normale landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann. (...) Das Grundstück muss durch landwirtschaftliche Maßnahmen wie Pflügen, Eggen, Düngen, Be- und Entwässerung in landwirtschaftliche Kultur zurückverwandelt werden können.“ Vgl. BGH, Beschluss vom 22-12-1988 - BLw 15/87.

Der planungsrechtliche Status des Grundstücks ist für den Begriff des „landwirtschaftlichen Grundstücks“ irrelevant. Erst im Verfahren auf Erteilung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung nach § 3 oder eines Negativzeugnisses nach § 5 kommt es auf das für die Fläche geltende Planungsrecht an.

#### **Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift definiert die „wirtschaftliche Einheit“ zum einen von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Absatz 1 und zum anderen zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken nach Absatz 1 und Grundstücken einer anderen Nutzungsart (z.B. Wald). Dies ist von Bedeutung für die mögliche Teilbarkeit eines Vertrages und für den Umfang der möglichen Vorkaufsrechtsausübung nach § 10 bzw. der möglichen Versagung nach § 7.

#### **Zu Absatz 3:**

Die Regelung entspricht der bisherigen Rechtslage in § 1 Absatz 2 GrdstVG ergänzt um die zusätzlichen Kriterien der Definition der Landwirtschaft in § 201 BauGB, um klarzustellen, dass diesem Gesetz kein von § 201 BauGB abweichender Landwirtschaftsbegriff zugrundegelegt wird.

#### **Zu Absatz 4:**

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

#### **Zu Absatz 5:**

Der Landwirtsbegriff ist der neueren Rechtsprechung zum Grundstückverkehrsgesetz entnommen.

Die Anforderung, dass in der Leitung des Betriebes Fachwissen vorhanden sein, ist aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Lohnunternehmerbewirtschaftung abgeleitet, wonach eine eigenverantwortliche Selbstbewirtschaftung einer Fläche nur vorliegt, wenn der Erwerber die für die Führung des Betriebs wesentlichen Entscheidungen auch selbst trifft.

Ohne jedes landwirtschaftliche Fachwissen würde die Grundlage für diese Entscheidungsfindung fehlen. Nicht erforderlich ist, dass das Fachwissen über einen Berufsabschluss oder eine andere formelle Qualifikation nachgewiesen wird. Wie der Erwerber das Fachwissen erwirbt, bleibt ihm überlassen.

**Zu Absatz 6:**

Unter eng begrenzten Voraussetzungen, deren Vorliegen von den jeweiligen Erwerbern nachzuweisen ist, werden einige Gruppen von Nichtlandwirten Landwirten gleichgestellt. Wenn ein Erwerber nachweist, dass sein Erwerb der Förderung der Agrarstruktur im Sinne der Ziele des agrarstrukturellen Leitbildes dient, wäre eine Genehmigungsversagung ihm gegenüber nicht zu rechtfertigen.

**Zu Nummer 1:**

Die Gleichstellung von Nichtlandwirten, die nachweislich auf der Schwelle zur Gründung eines von ihnen selbst bewirtschafteten Landwirtschaftsbetriebes stehen, entspricht der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

**Zu Nummer 2:**

Die Gleichstellung von Nichtlandwirten, die als natürliche Personen Gesellschafter in einer Landwirtschaftsgesellschaft sind und die weiteren genannten Voraussetzungen erfüllen, ist aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Gesellschaftererwerb in einer landwirtschaftlichen Personengesellschaft abgeleitet. (Vgl. BGH Beschluss vom 28.11.2014, BLW 2/14). Danach wird der Erwerb eines Grundstücks durch den Gesellschafter einer Landwirtschaft betreibenden Personengesellschaft dem Erwerb durch die Gesellschaft nur dann gleichgestellt, wenn

- a) der Gesellschafter in dem Unternehmen als Mitunternehmer über die Bewirtschaftung mitentscheidet oder in dem Betrieb in anderer Weise hauptberuflich tätig ist und
- b) die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft als Sondervermögen im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter rechtlich sichergestellt ist.

Mit der Vorschrift soll unter engen, restriktiv auszulegenden Voraussetzungen auch der Gesellschaftererwerb in juristischen Personen dem Erwerb durch die Gesellschaft selbst gleichgestellt werden, um dem Bedarf der Praxis aller modernen landwirtschaftlichen Gesellschaftsformen zu entsprechen. Es reicht für die Gleichstellung aber nicht aus, dass Pachtverträge „zu ortsüblichen Konditionen“ mit der Gesellschaft vereinbart werden und dies vorab in der Satzung festgelegt wurde. Sondern die verpflichtenden Konditionen der Flächenüberlassung müssen so gestaltet sein, dass bei einer wirtschaftlichen Betrachtung der Gesellschaftererwerb dem durch die Gesellschaft selbst gleichkommt. Diese Restriktion ist erforderlich, um den Grundsatz des Vorrangs der Landwirtschaftsbetriebe nicht auszuhöhlen, die Flächen zur Eigenbewirtschaftung erwerben wollen und für die gegenüber Nichtlandwirten grundsätzlich das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte.

**Zu Nummer 3:**

Auch diese Gleichstellung der sachlich und personell mit der Betriebsgesellschaft verflochtenen Besitzgesellschaft, die nicht selbst Landwirt ist, mit einem Landwirt beruht auf der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

Der BGH hat den Erwerb durch die Besitzgesellschaft nach einer Aufspaltung des landwirtschaftlichen Unternehmens in eine Besitz- und eine oder mehrere Betriebsgesellschaft(en) unter der Voraussetzung anerkannt, dass eine sachliche und personelle Verflechtung zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft besteht, bei der die Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen sichergestellt ist, und die hinter den Unternehmen stehenden Personen den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben (vgl. Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 16 ff.).

**Zu Nummer 4:**

Unter sehr strengen Voraussetzungen der vom Land Brandenburg als agrarstrukturell gemeinnützig anerkannten Selbstbindung einer nichtlandwirtschaftlichen Vereinigung an konkrete Förderzwecke der Landwirtschaft und der Agrarstruktur liegt in dem Erwerb landwirtschaftlicher Fläche in einer solchen Vereinigung keine Gefährdung der Agrarstruktur, sondern eine Förderung der agrarstrukturellen Ziele des Landes, die im Leitbild festgelegt wurden. Wenn keine Gefahr für die Agrarstruktur vorliegt, wäre eine Genehmigungsversagung oder Beanstandung der Veräußerung verfassungsrechtlich nicht gerechtfertigt.

Allein über eine effektivere Regelung zur Ertragsangemessenheit der Pachtpreise (s. unter § 17 Absatz 3 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 6) lassen sich die Probleme auf dem Pachtmarkt nicht lösen, da gerade Existenzgründer und Junglandwirte für den Aufbau ihres Betriebes auf besonders günstige Konditionen angewiesen sind. Das Anerkennungsverfahren der agrarstrukturellen Gemeinnützigkeit für nichtlandwirtschaftliche Vereinigung soll dem möglichen Missbrauch dieser Gleichstellung mit Landwirten durch demokratiefeindliche Gemeinschaften vorbeugen, die die Agrarstrukturförderung nur als Deckmantel für den eigentlichen Zweck des Flächenerwerbs verwenden wollen. In dem in der Verordnung näher zu regelnden Anerkennungsverfahren ist eine Prüfung der Hintergründe der Vereinigung möglich, die für die Grundstücksverkehrsbehörde im einzelnen Genehmigungsverfahren nicht leistbar ist. In diesem ist dann lediglich der konkrete Erwerbzweck darauf zu prüfen, ob er der agrarstrukturellen Gemeinnützigkeit dient.

Die Verordnung, in der die Voraussetzungen der Anerkennung und des Entzuges sowie das Verfahren geregelt werden, wird parallel zum Gesetzesentwurf erarbeitet.

Die Verordnung wird sich an bereits in anderen Rechtsbereichen bewährte Gemeinnützigkeitsstrukturen anlehnen (z.B. fiskalische Gemeinnützigkeit).

**Zu Absatz 7:**

Dass unter bestimmten agrarstrukturellen Voraussetzungen umgekehrt auch ein Landwirt einem Nichtlandwirt gleichzustellen, hat der Bundesgerichtshof ebenfalls bereits zum Grundstücksverkehrsgesetz entschieden, was hier ausdrücklich in das Gesetz übernommen werden soll.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist nur ein Landwirt, der Flächen für die Eigenbewirtschaftung und nicht zu Verpachtungszwecken erwirbt, erwerbsprivilegiert im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes. Von diesem Grundsatz soll auch in diesem Gesetz nicht abgewichen werden.

Es gehört zur modernen Landwirtschaft, dass die Flächen nicht nur mit eigenen Arbeitskräften sondern unter Beauftragung von Lohnunternehmern bewirtschaftet werden. Wenn allerdings auf weit vom Sitz des Betriebes entfernten Flächen ausschließlich Lohnunternehmer eingesetzt werden, ist für die zuständige Behörde regelmäßig nicht prüfbar, ob es sich nicht in Wirklichkeit um einen verkappten Pachtvertrag handelt. Deswegen reicht für den Nachweis des betrieblichen Zusammenhangs einer weit entfernt gelegenen Fläche mit dem Betrieb des Erwerbers (zum Regionsbegriff s.u. Absatz 9) die Vorlage eines „Bewirtschaftungsvertrages“ mit einem Lohnunternehmer nicht aus.

#### **Zu Absatz 8:**

Wenn eine Person im Anwendungsbereich dieses Gesetzes nach den Kriterien der Absätze 6 oder 7 entweder als Nichtlandwirt einem Landwirt oder als Landwirt einem Nichtlandwirt gleichgestellt sind, sind alle Vorschriften dieses Gesetzes entsprechend dieser Gleichstellung anzuwenden.

#### **Zu Absatz 9:**

Die durchschnittliche Entfernung der bewirtschafteten Parzellen zu zum Sitz des Betriebes, von dem aus die Flächen bewirtschaftet werden, beträgt nach den Auswertungen des Landesamts für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneueordnung (LELF), 4,62 km. Die Auswertung bezieht sich auf 5052 der 5400 Betriebe in Brandenburg (= 93,5 %).

Danach liegen innerhalb des 3-fachen Radius der durchschnittlichen Schlagentfernung für alle Betriebe 95,3% aller Betriebsflächen. Die restlichen 5 % verteilen sich bis zu Entfernungen von 216 km.

Da sich die Durchschnittsentfernung in den letzten 7 Jahren nur um 14 % verändert hat, reicht eine Aktualisierung alle 10 Jahre aus.

#### **Zu Absatz 10:**

Die Definition des Unternehmensverbunds ist vor allem bei der Frage relevant, welche Fläche bei der Berechnung der Flächenanhäufung im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2.

Die Auslegung dazu ist gesetzesspezifisch vorzunehmen, um den fachlichen Besonderheiten zum Erhalt und zur Verbesserung der Agrarstruktur im Land Brandenburg gerecht zu werden. Zum Unternehmensverbund zählen jegliche Rechtsträger, gleich ob natürliche oder juristische Person oder als Personengesellschaft, mithin rechtsformunabhängig. Zählt ein kontrolliertes Unternehmen, das durch dieses Gesetz geschützte Flächen im Eigentum hat oder darauf einen Anspruch auf Eigentumsübertragung hat oder Pächter oder sonstiger Nutzer davon ist, zu den kontrollierten Unternehmen, haben diese Flächen in die Berechnung einzufließen. Einzuberechnen sind die Flächen aller Rechtsträger aus dem Unternehmensverbund, mithin sowohl die der kontrollierten aber auch der kontrollierenden Rechtsträger.

Wann Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes vorliegt, wird in Absatz 11 definiert.

**Zu Absatz 11:**

§ 2 Absatz 11 definiert, wann Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes vorliegt. Die aufgezählten Fallkonstellationen geben hinreichende Orientierungshilfen dafür (z.B. Stimmenmehrheit oder Stimmenerwerb unter Hinzuziehung zusätzlicher kontrollsichernder Maßnahmen, wie z.B. personeller oder vertraglicher Elemente). Eine abschließende Aufzählung der relevanten Kontrollübergänge wäre aufgrund der Vielzahl der inländischen und ausländischen Rechtsformen und Gestaltungsmöglichkeiten nicht praxistauglich.

Auch zur Gewährleistung der Flexibilität des Gesetzes zur Erfassung neuer Rechtsformen und Vorgehensweisen sowie zur Vermeidung von Umgehungsgeschäften ist diese Herangehensweise erforderlich.

Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes kann zudem nicht nur durch gesellschaftsrechtliche sondern auch durch andere insbesondere schuldrechtliche Konstellationen entstehen. Zu den Maßnahmen zählen insbesondere auch Umwandlungen, Stimmbindungsvereinbarungen, Treuhandkonstellationen aber auch Kombinationen mit anderen vertraglichen Maßnahmen. Auch Kombinationen mehrerer Maßnahmen - wie in den Beispielfällen aus § 2 Absatz 11 Satz 2 erwähnt - kommen für die Entstehung bzw. Verstärkung einer Kontrollstellung in Betracht. Dabei ist der Begriff „einhergeht“ in § 2 Absatz 11 Satz 2 weit auszulegen, und zwar sowohl hinsichtlich des zeitlichen Zusammenhangs bzw. der zeitlichen Abfolge von unterschiedlichen Maßnahmen als auch hinsichtlich der Art der gewählten Maßnahmen. Hervorzuheben ist jedoch, dass reine Liquiditätsveräußerungen von Beteiligungen noch nicht als mittelbare Grundstücksübertragung bzw. mittelbare Pachtflächenübertragungen zählen, jedenfalls solange nicht aufgrund der Gesamtumstände (z.B. Anzahl der übertragenen Stimmrechte, ggf. in Kombination von personellen Maßnahmen) von einem Kontrollübergang auf den Erwerber auszugehen ist.

Alle Regelungen zu unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften werden ebenfalls einer intensiven Evaluation des Gesetzes (§ 45) unterworfen werden.

Die Aufteilung der Definition Unternehmensverbund und Kontrolle dient der besseren Auffindbarkeit der jeweiligen Definition, insbesondere der Definition zur Kontrolle. Dies war in mehreren Stellungnahmen im Konsultationsprozess gefordert worden.

**Zu Absatz 12:**

Siehe einführend Gesetzesbegründung zu § 1 Absatz 2 Nummer 2. Wie dort bereits ausgeführt wurde, wird hier nun definiert, wie die im Gesetz neu eingeführte mittelbare Grundstücksübertragung zu verstehen ist und wann die Voraussetzungen davon gegeben sind. Darüber sollen nämlich sämtliche Sachverhalte erfasst werden, die in ihrer Auswirkung auf den Bodenmarkt als Teil der Agrarstruktur des Landes Brandenburg vergleichbar zu den unmittelbaren Grundstücksübertragungen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 1 sind. Vergleichbar sind sie dann, wenn der Erwerber wie bei einem Eigentümer bei der unmittelbaren Grundstücksübertragung die Kontrolle über die relevanten Flächen ausüben kann. Zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen werden jegliche inländischen und ausländischen Rechtsformen erfasst – also auch einschließlich Stiftungen und börsennotierte Unternehmen.

Die Auslegung dazu ist gesetzesspezifisch vorzunehmen, um den fachlichen Besonderheiten zum Erhalt und zur Verbesserung der Agrarstruktur im Land Brandenburg gerecht zu werden. Mit Rechtsgeschäft sind auch einseitige Vorgänge gemeint, wie z.B. die Anwachsung nach dem Austritt anderer Mitglieder der Vereinigung. Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes kann zudem nicht nur durch gesellschaftsrechtliche, sondern auch durch andere insbesondere schuldrechtliche Konstellationen entstehen. Zu den Maßnahmen zählen insbesondere auch Stimmbindungsvereinbarungen, Treuhandkonstellationen aber auch Kombinationen mit anderen vertraglichen Maßnahmen. Hervorzuheben ist jedoch, dass reine Liquiditätsveräußerungen von Beteiligungen noch nicht als mittelbare Grundstücksübertragung zählen, jedenfalls solange nicht aufgrund der Gesamtumstände (z.B. Anzahl der übertragenen Stimmrechte, ggf. in Kombination von personellen Maßnahmen) von einem Kontrollübergang auf den Erwerber auszugehen ist. Alle Regelungen zu unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften werden ebenfalls einer intensiven Evaluation des Gesetzes (§ 45) unterworfen werden.

**Zu Absatz 13:**

Siehe Ausführungen in der Gesetzesbegründung zu § 1 Absatz 2 Nummer 4.

**Zu Absatz 15:**

Mit dieser Vorschrift wird der Begriff des landwirtschaftlichen Ertragswerts eingeführt. Siehe auch § 7 Absatz 7.

Der landwirtschaftliche Ertragswert wird beim Kauf von Landwirtschaftsfläche, die nicht bereits als Bauerwartungsland ausgewiesen ist, aus der kapitalisierten Grundrente ermittelt. Die Grundrente ist der Betrag für die Entlohnung des Faktors Boden, der bei Bewirtschaftung einer Fläche vom Erlös nach Abzug aller tatsächlichen Kosten und der kalkulatorischen Kosten für den Arbeits- und Kapitalaufwand übrigbleibt. Der Kapitalisierungsfaktor richtet sich nach dem zugrunde gelegten Kalkulationszinssatz. Vgl. Thünen Report 99, A. Tölle/A. Tietz, „Bauernland in Bauernhand“: Gutachten im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2022, S. 135 ff.

Die Ableitung eines Orientierungswertes für den dem landwirtschaftlichen Ertragswert angemessenen Kaufpreis wird an die „Richtwerte für den Pachtzins je Hektar Ackerfläche in Abhängigkeit vom Landbaugebiet“ (Vgl. § 17 Absatz 6) in der Weise angelehnt, dass der aktuelle Barwert einer fiktiven Schadensdauer (Schaden = Verlust der Grundrente) für eine Laufzeit von 25 Jahren berechnet wird. Auch hier sind einzelfallbezogen Zu- und Abschläge möglich.

Die Schadensdauer von 25 Jahren entspricht der Empfehlung aus den „Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19“ für den Fall des Erwerbsverlustes.

Die durchschnittliche Grundrente für Ackerland in den jeweiligen Landbaugebieten wurde durch das für Landwirtschaft zuständige Landesamt (LELF) auf der Basis der „Datensammlung für die betriebswirtschaftliche Bewertung landwirtschaftlicher Produktionsverfahren im Land Brandenburg“ kalkuliert und wird nach dem folgenden Schema berechnet:

+ Ertrag Erzeugerpreis      Leistungen

- + Prämien
- Saatgutkosten      Direktkosten
- Düngerkosten
- Pflanzenschutzmittelkosten -
- Zinsansatz -
- Maschinenkosten    Arbeitserledigungskosten -
- Lohnkosten -
- Zinsansatz -
- Flächenkosten ( WBV, Grundsteuer)    weitere zurechenbare Kosten -
- Berufsgenossenschaft -
- Zinsansatz -
- Betriebsleitungskosten    Allgemeinkosten -
- Betriebsversicherung -
- Zinsansatz -
- = Grundrente -

Aus der Grundrente muss die Pacht bezahlt und der Unternehmensgewinn gezogen werden können. -

Maßstab für die Angemessenheit des Pachtpreises bei Ackerland ist die durchschnittliche auf von der Bodenqualität her vergleichbaren Flächen zu erzielende Grundrente als betriebswirtschaftlicher Basiskennwert.

Die in dem jeweiligen Landbaugebiet (Bodenpunktgruppen s.u. die Tabelle mit Landbaugebieten, Ackerzahlen und Grundpachtpreisen) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung regelmäßig zu erwirtschaftenden Grundrenten entsprechen die aufgeführten Grundpachtpreise.

Die Grundrente für Futterflächen, einschließlich Dauergrünland, unterliegt außerordentlichen Schwankungen. Eine Ableitung von Richtwerten ist daher nicht möglich (S. unter § 17 Absatz 6).

Eine Aktualisierung der nachfolgenden Tabelle wird alle fünf Jahre durch das zuständige Landesamt vorgenommen.

Landbaugebiet	Ackerzahl	Grundpachtpreis
V	<23	67 €/ha
IV	23-28	102 €/ha -

III	29-35	157 €/ha
II	36-45	216 €/ha
I	>45	277 €/ha.

**Zu Abschnitt 2 (Grundstücksübertragungen):**

**Zu Unterabschnitt 1 (Unmittelbare Grundstücksübertragungen):**

**Zu § 3 (Genehmigungspflichtige Geschäfte):**

Die Vorschrift entspricht dem § 2 des Grundstückverkehrsgesetzes. Zusätzlich wurde nur in Absatz 2 Nummer 3 die Bestellung eines Erbbaurechts der Genehmigungspflicht unterstellt.

**Zu Absatz 2:**

Da das Erbbaurecht ein sogenanntes grundstücksgleiches Recht ist und mit seiner Bestellung ein agrarstruktureller Nachteil verbunden sein kann, wird durch die Aufnahme in Nummer 3 eine Regelungslücke geschlossen.

**Zu § 4 (Genehmigungsfreie Geschäfte):**

Die Vorschrift entspricht weitgehend dem § 4 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Nicht übernommen wurde lediglich § 4 Nummer 2 GrdstVG. Dieser befreite die mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften von der Genehmigungspflicht. Für eine generelle Privilegierung von Religionsgemeinschaften auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt lässt sich keine agrarstrukturelle Begründung mehr erkennen.

**Zu Nummer 1:**

Diese Vorschrift ist identisch mit § 4 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG. Wenn der Bund oder das Land selbst an einem Grundstückserwerb oder einer Grundstücksveräußerung beteiligt ist, kann vorausgesetzt werden, dass diese Geschäfte Gemeinwohlzielen nicht zuwiderlaufen. Für bundes- oder landeseigene Gesellschaften gilt die Freistellung von der Genehmigungspflicht nicht.

**Zu Nummer 2:**

Die Vorschrift übernimmt § 4 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG in Bezug auf Flurbereinigungsverfahren. Siedlungsverfahren werden durch die neue Nummer 4 erfasst. Verfahren nach § 37 des Bundesvertriebenengesetzes finden nicht mehr statt (Vorschrift ist aufgrund des Kriegsfolgenbereinigungsgesetzes von 1991 entfallen; BT Drs. 12/3212 S. 27).

**Zu Nummer 3:**

Die neue Regelung schließt eine bisherige Gesetzeslücke im Grundstücksverkehrsrecht, indem er einen Befreiungstatbestand für das gemeinnützige Siedlungsunternehmen schafft. Dieser erstreckt sich auf alle Rechtsgeschäfte, die den Aufgaben

nach diesem Gesetz (§ 42 Absatz 4) dienen. Das können auch Erwerbe von landwirtschaftlicher Fläche sein, die ohne Beteiligung der öffentlichen Hand im Eigen- geschäft der Siedlungsgesellschaft stattfinden, die nach § 42 Absatz 1 als Sied- lungsunternehmen fungiert. Erwirbt die Siedlungsgesellschaft ohne Einholung einer Genehmigung, sind die Flächen für die in § 42 Absatz 4 genannten Zwecke zu die- nen bestimmt. Die Siedlungsgesellschaft unterliegt diesbezüglich der Fachaufsicht der Aufsichtsbehörde nach § 42 Absatz 3.

#### **Zu Nummer 4:**

Der Wortlaut entspricht weitgehend § 4 Nummer 4 GrdstVG. Zur Klarstellung wurde lediglich ergänzt, dass der Bebauungsplan zu dessen Geltungsbereich das Grund- stück gehört rechtskräftig sein muss.

#### **Zu § 5 (Zeugnis der Genehmigungsfreiheit):**

Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 5 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Da dieses Gesetz die unternehmensbezogenen Geschäfte unter den Begriff der mittelbaren Grundstücksübertragung fasst, wird hier klarstellend nur auf die „unmit- telbaren“ Grundstücksübertragungen Bezug genommen

#### **Zu § 6 (Pflicht zur Erteilung der Genehmigung):**

Die Vorschrift entspricht in großen Teilen dem § 8 GrdstVG.

#### **Zu Nummer 1:**

Die Vorschrift entspricht § 8 Nummer 1 GrdstVG. Der Erwerb einer Landwirtschaf- tsfläche durch eine Gemeinde muss genehmigt werden, wenn eine andere als die landwirtschaftliche Nutzung bereits in einem bestandskräftigen Bauleitplan (Flä- chennutzungsplan oder verbindlicher Bebauungsplan) vorgesehen ist. Der Forde- rung von MIK und MIL entsprechend wurde die zunächst vorgesehene Beschrän- kung des Gemeindeprivilegs auf mindestens in Aufstellung befindliche Bebauungs- pläne gestrichen.

#### **Zu Nummer 2:**

Gegenüber dem bisherigen § 8 Nummer 2 GrdstVG wird das Privileg bei innerfami- liären Erwerben unter bestimmten Voraussetzungen von der Genehmigungspflicht erweitert. Zukünftig sollen auch alle Grundstückserwerbe einem Genehmigungs- zwang unterliegen, bei denen der Erwerber, dessen Ehegatte oder dessen einge- tragener Lebenspartner mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt sind.

Aus diesen Erwerben im unmittelbaren familiären Bereich resultiert in der Regel kein agrarstruktureller Handlungsbedarf. In der Regel standen die Flächen dem Betrieb auch nach diesen Veräußerungen zur Verfügung, ohne dass dies Einfluss auf die Bewirtschaftung der Flächen oder den Fortbestand des Betriebes hatte. Die jetzige Regelung wird daher auch zur Entbürokratisierung beitragen, indem sie die Geneh- migungsverfahren reduziert.

Dadurch, dass die Genehmigungspflicht nicht besteht, wenn der Erwerb zur Überschreitung der Konzentrationsschwelle nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 3 führen könnte, wird der möglichen übermäßigen Flächenanhäufung durch einen innerfamiliären Erwerb vorgebeugt.

**Zu Nummer 3:**

Die Vorschrift entspricht § 8 Nummer 4 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Eine Grenzverbesserung entspricht regelmäßig Landwirtschaftsinteressen.

**Zu Nummer 4:**

Die Vorschrift entspricht § 8 Nummer 5 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Der Landtausch führt grundsätzlich zu keinem agrarstrukturellen Nachteil. Wenn die den minderen Wert des einen Grundstücks ausgleichende Zahlung höher ist als 25% des höherwertigen Grundstückes, entfällt der Genehmigungszwang, da das Geschäft einem Kauf ähnelt, der zu einem agrarstrukturellen Nachteil führen könnte und nach § 7 zu prüfen ist.

**Zu Nummer 5:**

Die Vorschrift entspricht § 8 Nummer 6 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Wenn eine Landwirtschaftsfläche für öffentliche Zweck beansprucht wird, muss dem Eigentümer bereits vor einer Enteignung ermöglicht werden, dem gesetzlichen Zweck auf freiwilliger Basis zu entsprechen.

**Zu § 7 (Versagung oder Einschränkung der Genehmigung):**

**Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift ist die zentrale Norm zur Umsetzung des Gesetzeszwecks der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur bei Veräußerungen von landwirtschaftlichen Grundstücken. Bei Vorliegen eines der Tatbestände dieser Norm, kann die Genehmigung versagt oder – wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen - durch die in den §§ 8 und 9 genannten Nebenbestimmungen eingeschränkt werden.

Die Vorschrift entspricht nach Struktur und Inhalt im Wesentlichen dem § 9 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Anstelle des Begriffs der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ wird in diesem Gesetz der Begriff der „Nachteile für die Agrarstruktur“ verwendet. Da das Gesetz nach § 1 auch der Umsetzung des Agrarstrukturellen Leitbildes des Landes Brandenburg dient, ist dieses bei der Bestimmung agrarstruktureller Nachteile heranzuziehen.

Unbestimmte Rechtsbegriffe wie die „unwirtschaftliche Verkleinerung“, „Aufstockungsbedarf“, agrarstrukturell nachteilige Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen“ „grobes Missverhältnis zwischen Preis und Wert“ werden gesetzlich konkretisiert. (Senat, Beschlüsse vom 4. Juli 1979 - V BLw 4/79, BGHZ 75, 81, 83; vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 294; vom 6. Juli 1990 - BLw 8/88, BGHZ 112, 86, 88; Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245, 1246 - st. Rspr.).

## Zu Nummer 1:

Da Landwirte existentiell auf den unvermehrbaaren Boden angewiesen sind und dieser vorrangig der Produktion landwirtschaftlicher Produkte dienen soll, sollen Landwirte grundsätzlich Vorrang gegenüber Nichtlandwirten auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt haben (S. Ziel 1 des Leitbildes).

Der in Nummer 1 geregelte Versagungstatbestand bedarf anders als nach der Auslegung des BGH zu § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG zur agrarstrukturellen Rechtsfertigung der Versagung nicht mehr der Erwerbsbereitschaft des aufstockungsbedürftigen Landwirts in dem kurzen Genehmigungsverfahren, sondern er muss zu diesem Zeitpunkt nur grundsätzlich erwerbsbereit sein, also den späteren Erwerb für seinen Betrieb anstreben. Da das Siedlungsunternehmen gemäß § 14 die über das Vorkaufsrecht erworbenen Grundstücke innerhalb von maximal 10 Jahren an aufstockungsbedürftige Landwirte weiterveräußern muss, ist die agrarstrukturelle Zweckbindung trotz der zeitlichen Erweiterung gesichert. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Vorkaufsrechtsausübung oft an daran gescheitert ist, dass in dem Genehmigungszeitraum die Finanzierung des Nacherwerbs und die Beschaffung der Sicherungsmittel nicht zu leisten war. Der vom BGH benutzte Begriff der „Dringlichkeit“ der Aufstockungsbedürftigkeit wurde nicht übernommen, da die Aufstockungsbedürftigkeit im Sinne der Anforderungen der Rechtsprechung zur „dringlichen Aufstockungsbedürftigkeit“ gesetzlich in Absatz 2 definiert wird. Siehe dort Näheres.

Zu den Nichtlandwirten, die unter sehr engen Voraussetzungen aus agrarstrukturellen Gründen Landwirten gleichgestellt sind, siehe unter § 2 Absatz 6. Darüber hinaus sind Nichtlandwirte, die nach § 2 Absatz 6 Landwirten gleichgestellt sind, im einzelnen Erwerbsfall nur erwerbsprivilegiert, wenn sie auch für diesen Erwerb einen konkreten die Agrarstruktur fördernden Erwerbszweck nachweisen können. Dieses Erfordernis geht über die grundsätzliche Anforderung für die Gleichstellung mit einem Landwirt hinaus und ist damit nicht redundant.

Dementsprechend liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu erwerben.

Die bisherige Definition der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ in § 9 Absatz 2 GrdstVG als eine Veräußerung, die „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht“ wird an dieser Stelle nicht aufgenommen, sondern die Inhalte dieses Begriffs in der Auslegung des Bundesgerichtshofs wurden in modifizierter Form ausdrücklich in den Gesetzestext übernommen: Zum Einen hier unter Nummer 1 mit Bezug auf das Ziel des Landes, selbständige und lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe zu schaffen und zu erhalten (Vgl. BGH, Beschluss vom 26. November 2010 – BLw 14/09 Rn.10 f.). Zum anderen wird in § 7 Absatz 7 gemäß dem Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung den sonstigen öffentlichen Belangen des Landes Rechnung getragen, die auch einen privilegierten Erwerbszweck im Einzelfall begründen können. Diese Belange ließen sich nach dem bisherigen GrdstVG im Einzelfall aus dem Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung ableiten, in dem zum Beispiel förderfähige Projektziele im Bereich des Naturschutzes festgelegt waren, die ebenfalls unter den Begriff „Maßnahme zur Förderung der Agrarstruktur“ gefasst wurden (Vgl. dazu BGH, Beschluss vom 8. Mai 2020 – BLw

2/18 und BGH, Beschluss vom 9. Mai 1985 – BLw 8/84, Rn. 10 ff.). Projekte und Maßnahmen zur Förderung des Naturschutzes enthält weder der Brandenburgische Agrarbericht noch das Agrarstrukturelle Leitbild, das Bestandteil dieses Gesetzes ist, sondern die entsprechenden naturschutzrechtlichen Zielsetzungen und Projekte des Landes. Dass ihnen in den behördlichen Verfahren nach diesem Gesetz Rechnung zu tragen ist, schreibt § 7 Absatz 7 vor.

Da Grund und Boden in der Landwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor ist, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften (Senat, Beschluss vom 11. Juli 1961 - V BLw 20/60, RdL 1961, 229).

#### **Zu Nummer 2:**

Dass auch in einer übermäßigen Flächenanhäufung ein agrarstruktureller Nachteil liegen kann („wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigte Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand“), hat bereits der Bundesgerichtshof festgestellt (Vgl. BGH Beschluss v. 9.11.1978, Az. V BLw 19/78). Auch nach § 4 Absatz 1 Br. 1 LPachtVG kann bereits nach geltendem Recht ein Pachtvertrag beanstandet werden, wenn es durch die Verpachtung zu einer „ungesunden Anhäufung“ von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt. Zu den Voraussetzungen und der Ausgestaltung als widerlegbare Vermutung des Tatbestandes s. unter Absatz 3.

#### **Zu Nummer 3:**

Entsprechung des bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 3 GrdstVG.

#### **Zu Nummer 4:**

Entsprechung des bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG aber neue gesetzliche Definition des Begriffs „Wert des Grundstücks“, siehe unter Absatz 6.

#### **Zu Absatz 2:**

Die Definition des „Aufstockungsbedarfs“ fasst die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG und dem danach als Versagungsvoraussetzung geforderten „dringenden Aufstockungsbedarf“ zusammen. Dafür ist es nicht erforderlich, dass der Landwirt auf die Fläche „angewiesen“ ist, sondern es reicht aus, dass der Zuerwerb zu einer wirtschaftlichen Stärkung des Betriebs führen würde. Auf den Maßstab des Bundesgerichtshofs des „ausgewogenen Verhältnisses zwischen Eigenland und Pachtland“ wird verzichtet, da es auch Einzelfälle geben kann, in denen ein Landwirt mit einem bereits überdurchschnittlich hohen Eigenlandteil die wirtschaftliche Stärkung seines Betriebes durch den Zuerwerb des verfahrensgegenständlichen Grundstücks darstellen kann und auch in diesem Falle die agrarstrukturelle Nachteiligkeit des Nichtlandwirts erwerbs vorliegen würde.

Auf den Begriff der „Dringlichkeit“ des Aufstockungsbedarfs wird gegenüber der Begrifflichkeit der BGH-Rechtsprechung verzichtet, da durch das Erfordernis der Konkretheit der Aufstockungsgründe inhaltlich den Anforderungen der Rechtsprechung

des Bundesgerichtshofs entsprochen wird: Aus: BGH, Beschluss vom 28. April 2017 – BLw 1/15, Rn. 15:

„Aus Sicht des Senats muss unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden, ob ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt. Es lässt sich nicht allgemein definieren, welches Verhältnis zwischen Pacht- und Eigenland als unausgewogen anzusehen ist (vgl. Stresemann, AUR 2014, 415, 418). Dies hängt nämlich von den konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, die sich im Lauf der Zeit ändern und zudem regionale Unterschiede aufweisen können; darüber hinaus müssen Besonderheiten des Einzelfalls Berücksichtigung finden. Je unsicherer die Verlängerung von Pachtverhältnissen (auch infolge veränderter Konditionen) in der betroffenen Region erscheint, desto eher kann eine Erhöhung des Eigenlandanteils dringend geboten sein. Zudem kann sich ein dringender Aufstockungsbedarf schon daraus ergeben, dass die zu erwerbenden Flächen in unmittelbarer Nähe der Hofstelle oder der bereits bewirtschafteten Flächen des kaufinteressierten Landwirts liegen und daher besonders geeignet sind, die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung zu verbessern.“

### **Zu Absatz 3:**

Bei der Überschreitung einer bewirtschafteten Fläche von 2600 Hektar durch einen Flächenzuerwerb wird vermutet, dass damit ein agrarstruktureller Nachteil im Sinne des agrarstrukturellen Leitbildes verbunden ist (s. unter Ziel 3 des Leitbildentwurfs).

Maßstab für die Größenschwelle ist die bewirtschaftete Fläche und nicht die Eigentumsfläche, da sowohl mögliche agrarstrukturelle Risiken mit der Gesamtgröße des Betriebes oder des Verbundes von Betrieben zusammenhängen als auch die möglichen agrarstrukturellen und betrieblichen Gründe für einen weiteren Flächenzuerwerb in der Betriebsstruktur insgesamt liegen (Vgl. Absatz 4). Die 2600 Hektar sind keine Erwerbsobergrenze, sondern eine Größenschwelle, bei deren Überschreitung der erwerbende Landwirt für die Genehmigungsfähigkeit des Erwerbs darlegen muss, dass der weitere Flächenzuerwerb durch konkrete betriebswirtschaftliche Gründe nach Absatz 4 gerechtfertigt ist. Die Daten zum Flächenbestand des Erwerbers und gegebenenfalls des Verbundes, zu dem er gehört, sind vom Erwerber gemäß § 25 Absatz 1 der Behörde vorzulegen.

Der Schwellenwert der 2600 Hektar wurde folgendermaßen abgeleitet:

Basis ist die Durchschnittsgröße der flächenreichsten 10 % (Dezil) der Brandenburgischen Betriebe, die 1302,8 Hektar beträgt. Dieser Wert wird mit dem Faktor 2 multipliziert, der sich zusammensetzt aus der wissenschaftlich ermittelten Standardabweichung in dieser Größenklasse von 1,5 zzgl. eines Aufschlags zur Berücksichtigung von verbundenen Unternehmen von 0,5. Das Produkt 1302,8 multipliziert mit dem Faktor 2 ergibt 2605,6 Hektar, abgerundet auf 2600 Hektar.

In Brandenburg gibt es aktuell 24 Agrarbetriebe, die mehr als 2600 Hektar bewirtschaften.

Dadurch, dass ab der Größenschwelle von 2600 Hektar ein weiterer Zuerwerb besonders zu begründen ist, werden die Möglichkeiten der Steigerung der Leistungsfähigkeit großer Betriebe nicht gehemmt, da es keine grundsätzlich geltende Abhängigkeit der ökonomischen Effizienz von der Betriebsgröße gibt. Aus den Daten zu ökonomischen Erfolgsgrößen wie dem spezifischen Gesamtertrag oder

der Bodenrente lässt sich kein signifikanter Zusammenhang mit der Betriebsgröße ablesen.

Obwohl große Betriebe über größere Anteile an großen Schlägen verfügen, wirkt sich dies insgesamt nur wenig auf (sinkende) Arbeiterledigungskosten aus. Gemeinsame Auswertungen aus Testbetriebsabschlüssen in den 5 Ostdeutschen Ländern zeigten, dass die Arbeiterledigungskosten nur zu ca. 4% von der Betriebsgröße bestimmt werden.

Außerdem wird deutlich, dass die untersuchten Betriebe im Mittel einen Gesamtarbeitsertrag lediglich in der Größenordnung des Mindestlohniveaus (für 2023 ca. 33.500 € je Arbeitskraft) erwirtschaften.

Unabhängig von der Betriebsgröße sind nur wenige Betriebe in der Lage, nach Entlohnung der Arbeitskraft Mittel für Erweiterungsinvestitionen oder für Zahlungen an Eigentümer aufzubringen.

Skaleneffekte aus Schlaggröße, Entfernung und Betriebsgröße werden bei sonst konstanten Bedingungen oftmals auftreten. Für die Praxis werden solche Effekte, gerade auch im Hinblick auf größere Betriebe oftmals überschätzt. Sie lassen sich anhand von realen Betriebsabschlüssen nicht signifikant nachweisen.

Die Vorschrift regelt außerdem ausdrücklich den Bestandsschutz für Flächenbestände von Betrieben oder Verbänden von Betrieben, die bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes die Größenschwelle überschritten haben. In die Berechnung des Flächenbestandes des Antragstellers sind alle bewirtschafteten Flächen im Bundesgebiet einzubeziehen. Dies bedeutet keine Ausweitung des Anwendungsbereichs des Gesetzes, da die Flächen nur als Rechengröße berücksichtigt werden. Anderenfalls würden Betriebe gleichheitssatzwidrig benachteiligt, die ausschließlich oder überwiegend Flächen in Brandenburg bewirtschaften.

#### **Zu Absatz 4:**

Die abschließende Aufzählung bezeichnet die in Betracht kommenden betriebswirtschaftlichen Gründe, die die Überschreitung der Größenschwelle rechtfertigen können und die durch den erwerbenden Betrieb näher zu belegen sind. Die in Betracht kommenden Rechtfertigungsgründe orientieren sich an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum „dringenden Aufstockungsbedarf“ bei dem Landwirt, für den nach dem Reichssiedlungsgesetz in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG das Vorkaufsrecht ausgeübt wird (Vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2017 – BLw 1/15 –, juris).

Zu dem Erfordernis, dass das Vorliegen von mindestens drei der sechs Gründe vorzutragen ist: In der Verbändebeteiligung wurde durch die Vertreter und Vertreterinnen des Berufsstandes einhellig festgestellt, dass bei gerade sehr großen Betrieben regelmäßig ein oder zwei der sechs Gründe vorliegen, so dass die Vorschrift ins Leere liefere, wenn die Anforderungen nicht etwas erhöht werden.

#### **Zu Absatz 5:**

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 9 Absatz 3 GrdstVG.

**Zu Absatz 6:**

Die Regelung führt mit dem landwirtschaftlichen Ertragswert für reines Agrarland einen neuen Maßstab für die Feststellung des Preismissbrauchs ein, da der bisherige Maßstab des Marktwertes sich als ineffektiv zur Erreichung des agrarstrukturellen Ziels des § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG erwiesen hat, dass für landwirtschaftliche Grundstücke „nicht Preise gezahlt werden, die in keinem Zusammenhang mehr mit der vorgesehenen Nutzung des Grundstücks stehen.“ (Vgl. Begründung des GrdstVG, BT-Drs. 119, S.20). Für landwirtschaftliche Grundstücke, die bereits durch einen Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehen sind und damit als Bauerwartungsland einzustufen sind, muss der Maßstab für den Preismissbrauch wie nach bisheriger Auslegung des § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG weiterhin der Marktwert sein. Denn bei einem absehbaren Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung lässt sich ein gerade an der landwirtschaftlichen Nutzung orientierter Wertmaßstab nicht rechtfertigen. Zur Sicherstellung der Verhältnismäßigkeit, dass nur bei einer erheblichen Überschreitung eine Versagung erfolgt, werden 30% als Toleranzaufschlag festgelegt.

Durch die Einführung des landwirtschaftlichen Ertragswertes auch bei Kauffällen wird eine parallele Regelung zu dem bisher schon nach § 4 Absatz 1 Nummer 3 LPachtVG geltenden Maßstab der Ertragsangemessenheit für Pachtpreise geschaffen.

Im Beteiligungsverfahren zu dem diesem Gesetz zugrundeliegenden Agrarstrukturellen Leitbild forderte der Landesbauernverband in seiner achten These zu dem Leitbildentwurf: „Es sind alle Kauf- und Pachtverträge zu überprüfen, wenn der Kauf- oder Pachtpreis mindestens 20 Prozent über dem durchschnittlichen landwirtschaftlichen Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke liegt. Preise sind ab dieser Überschreitung regelmäßig spekulativ überhöht.“

Teilweise wurde aber aus dem Berufsstand auch der Einwand vorgebracht, dass durch eine effektivere Preisbremse beim Kauf auch der Wert der Flächen für die Zwecke der Beleihung und der Alterssicherung der Landwirte, die ansonsten keine hinreichende Altersversorgung besitzen, sinken würde.

In einer Abwägung der Belange erweist sich der Belang, dass die aktive Landwirtschaft auf Zugang zu Flächen angewiesen ist, die aus den aus der Landwirtschaft erzielbaren Einnahmen bezahlbar sind, als gewichtiger als das Risiko, dass der Wert des in den Flächen liegenden Vermögens verringert würde.

Der Aspekt der möglichen Wertminderung bei dem Flächenvermögen berührt die Eigentumsгарantie des Grundgesetzes (Artikel 14 Absatz 1 GG) nicht, da diese keinen Schutz eines bestimmten Werts oder einer bestimmten Rendite aus dem Eigentum zusichert (Vgl. Begründung Allgemeiner Teil zu Artikel 14.).

**Zu Absatz 7:**

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 9 Absatz 6 GrdstVG, der der aktuellen Auslegung durch den Bundesgerichtshof angepasst wurde. Maßgeblich für das Vorliegen eines dem agrarstrukturellen Belang gleichwertigen anderen öffentlichen Belangs ist, dass es bereits eine konkrete rechtliche Grundlage für die Umsetzung dieses Belanges gibt.

**Zu Nummer 1:**

Wenn konkrete zu realisierende Maßnahmen des Natur-, Umwelt- oder Klimaschutzes, denen ein in absehbarer Zeit zu realisierendes Konzept zugrunde liegt, und die als staatlich förderungsfähig angesehen werden, kann der damit verfolgte nichtlandwirtschaftliche Zweck den aus dem Erwerbsinteresse eines Landwirts begründeten Versagungsgrund ausräumen (Vgl. BGH, Beschluss vom 08. Mai 2020 – BLw 2/18, Rn. 7).

**Zu Nummer 2:**

Wenn eine konkrete Zulassung eines Vorhabens der Energieversorgung bereits erteilt wurde oder deren Erteilung unmittelbar bevorsteht, kann der damit verfolgte nichtlandwirtschaftliche Zweck den aus dem Erwerbsinteresse eines Landwirts begründeten Versagungsgrund ausräumen.

**Zu Nummer 3:**

Wenn eine konkrete Zulassung eines Vorhabens der Rohstoffgewinnung bereits erteilt wurde oder deren Erteilung unmittelbar bevorsteht (z.B. ein Hauptbetriebsplan für einen Rohstoffabbau), kann der damit verfolgte nichtlandwirtschaftliche Zweck den aus dem Erwerbsinteresse eines Landwirts begründeten Versagungsgrund ausräumen.

**Zu Absatz 8:**

Entsprechend der Rechtsprechung zu dem bisherigen § 9 Absatz 7 GrdstVG muss eine Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz für den Veräußerer mit der möglichen Versagung der Genehmigung verbunden sein.

**Zu § 8 (Genehmigung unter Auflagen):**

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 10 GrdstVG unter klarstellender Übernahme der Auslegung des Bundesgerichtshofs, dass die Genehmigung unter einer solchen Auflage nur in Betracht kommt, wenn schon zum Genehmigungszeitpunkt feststeht, dass der mit der Veräußerung verbundene agrarstrukturelle Nachteil nach einer konkreten Zeitspanne ohnehin wieder entfallen wird (Vgl. BGH, Beschl. v. 15. 4. 2011 – BLw 12/10). In diesen Fällen wäre eine Versagung der Genehmigung unverhältnismäßig.

**Zu Absatz 2:**

Diese Vorschrift dient der Absicherung, dass bei nachträglichem Entfallen der Voraussetzungen, unter denen ein nichtlandwirtschaftlicher Erwerber einem Landwirt gleichgestellt worden war, der dadurch drohende agrarstrukturelle Nachteil auch nach Erteilung der Genehmigung abgewendet werden kann.

Die Bedingung dieser „bedingten Auflage“ wird erfüllt, wenn die Gleichstellungsveraussetzungen entfallen, so dass mit Eintritt dieser Bedingung die Auflage greift.

**Zu Absatz 3:**

Die Vorschrift entspricht § 10 Absatz 2 GrdstVG und dient der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs, der mit Beauflagung verbunden ist.

**Zu Absatz 4:**

Die Vorschrift wendet den verwaltungsrechtlichen Grundsatz an, dass Auflagen nachträglich geändert werden können, wenn sich die relevanten Sachverhaltsstände nachträglich ändern.

**Zu § 9 (Genehmigung unter Bedingungen):**

Die Vorschrift entspricht in Gänze dem bisherigen § 11 GrdstVG.

**Zu § 10 (Vorkaufsrecht):**

In der Vorschrift werden drei Erweiterungen der Möglichkeiten der Vorkaufsausübung eingeführt:

Zum einen kann das Vorkaufsrecht jetzt auch bei Vorliegen des § 7 Absatz 1 Nummer 4 (Preismissbrauch) ausgeübt werden, und zwar zum landwirtschaftlichen Ertragswert und mit einem Rücktrittsrecht des Veräußerers.

Zu anderen kann im Falle, dass ein aufstockungsbedürftiger Landwirt zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens zum Erwerb bereit und in der Lage ist, das Vorkaufsrecht direkt zugunsten dieses Landwirtes als drittbegünstigendes Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Durch die Einführung des drittbegünstigenden Vorkaufsausübungsrechts entfällt die bisher durch den Zwischenerwerb der Siedlungsgesellschaft anfallende zweite Grunderwerbsteuer.

Zum dritten wird ein „gestrecktes“ Vorkaufsrecht eingeführt, das auch dann ausgeübt werden kann, wenn es „nur“ einen aufstockungsbedürftigen und grundsätzlich erwerbsbereiten Landwirt gibt, der aber für den maximal 4-monatigen Zeitraum des Genehmigungsverfahrens den Erwerb nicht zusichern kann. Nach der Anforderung des Bundesverfassungsgerichts für die Verhältnismäßigkeit des in der Versagung und Vorkaufsausübung liegenden Grundrechtseingriffs reicht die Nichtlandwirtseigenschaft des Erwerbers nicht aus, es muss zusätzlich in jedem Einzelfall eine agrarstrukturelle Rechtfertigung des Eingriffs vorliegen, also ein Nachteil für die Agrarstruktur durch den jeweiligen Erwerb (Vgl. BVerfG 12.01.1967, Az. 1 BvR 169/63 Rn. 33 f.). Dieser liegt nach dem Zweck des Gesetzes auch dann bereits vor, wenn ein Erwerb durch Nichtlandwirte genehmigt werden müsste, obwohl landwirtschaftliche Unternehmen hinsichtlich der Fläche aufstockungsbedürftig sind. Durch die enge Zweckbindung der Flächenverwendung ist abgesichert, dass die Rahmen des Vorkaufsausübungsrechts erworbenen Flächen auch zu einem späteren Zeitpunkt an die aufstockungsbedürftigen Landwirte weiterveräußert werden

**Zu Absatz 1:**

Satz 1 des Absatz 1 ermöglicht die direkte Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsausübungsrechts zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebes, der vom Siedlungsunternehmen aufgrund seiner Aufstockungsbedürftigkeit und agrarstruktureller Gründe ausgewählt wurde. Durch den Direkterwerb desjenigen, für den die Ausübung erfolgt, entfällt das weitere Erfordernis zur Übertragung des bisher vom Siedlungsunternehmen erworbenen Grundstücks auf den Landwirt. Dadurch wird der Umsetzungsprozess nicht nur beschleunigt. Durch die Reduzierung auf einen steuerbaren Erwerbsvorgang wird auch verhindert, dass von der Siedlungsgesellschaft Grund-

erwerbsteuer gezahlt werden muss. Die aufgrund des bisherigen Durchgangserwerbs der Siedlungsgesellschaft für zwei Vorgänge (=“zweimal“) anfallende Grunderwerbsteuer war bisher vom Nacherwerber zu tragen, für den die Landgesellschaft das Vorkaufsrecht ausgeübt hatte. Dies hat zu einer erheblichen Verteuerung des landwirtschaftlichen Grundstücks geführt. Mit der direkten Ausübung zugunsten des Landwirts wird die Attraktivität des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts deutlich erhöht. Gemäß Satz 2 ist der Erwerb zugunsten des Siedlungsunternehmens weiterhin möglich. Dies kann insbesondere in solchen Fällen erforderlich sein, in denen kein anderer erwerbswilliger Landwirt gefunden werden kann, das Grundstück aber für zukünftige Erwerbsinteressenten vorgehalten werden soll oder, falls durch die Verordnung nach § 42 Absatz 4 zugelassen, für andere Aufgaben.

**Zu Absatz 2:**

Siehe Definition „wirtschaftliche Einheit“ nach § 2 Absatz 2 und Begründung dazu.

**Zu Absatz 3:**

Nach der Vorschrift kann die Siedlungsgesellschaft auch dann das Vorkaufsrecht ausüben, wenn zwar ein aufstockungsbedürftiger Landwirt grundsätzlich zum Erwerb der Fläche bereit ist, jedoch nicht unmittelbar erwerben kann, Denn dadurch, dass der Bedarf der Landwirtschaft an der Fläche im Einzelfall positiv festgestellt wurde, besteht auch die verfassungsrechtlich erforderliche agrarstrukturelle Rechtfertigung der Versagung und Vorkaufsrechtsausübung. Dadurch dass die Siedlungsgesellschaft gemäß § 14 verpflichtet ist, die Grundstücke nur an aufstockungsbedürftige Landwirte u verkaufen, ist sichergestellt, dass der Erwerb durch die Landgesellschaft nur dem Zugang zu Flächen für aufstockungsbedürftige Landwirte dient.

**Zu Absatz 4:**

Vergleiche zu den Kriterien Ziel 10 des Entwurfs des Agrarstrukturellen Leitbildes.

**Zu Absatz 5:**

Durch die Vorschrift wird die Vorkaufsrechtsausübung auch beim Preismissbrauchstatbestand eingeführt. Zur Sicherstellung der Verhältnismäßigkeit steht es dem Verkäufer offen, vom Vertrag zurückzutreten, um zu vermeiden, dass er einen geringeren als den vereinbarten Preis erhält.

**Zu Absatz 6:**

Die Vorschrift regelt das Verfahren der Vorkaufsrechtsausübung.

**Zu § 11 (Stellung und Umfang des Vorkaufsrechts, entsprechende Anwendbarkeit des BGB):**

Übernahme aus dem Reichssiedlungsgesetz mit Ausnahme § 15 Absatz 2.

**Zu Absatz 2:**

Unter der Geltung des bisherigen siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts kam es zu keinem Fall der Konkurrenz zwischen siedlungsrechtlichem und naturschutzrechtlichem Vorkaufsrecht. Dennoch besteht jetzt Regelungsbedarf, da die Konkurrenz

nicht gänzlich ausgeschlossen ist und § 26 BbgNatSchAG keine Regelung zu dem Rangverhältnis mit anderen landesrechtlichen Vorkaufsrechten enthält. Die potentielle Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts betrifft die 63.101 Hektar Landwirtschaftsfläche, die in Naturschutzgebieten belegen ist. Von den 63.101 Hektar Landwirtschaftsfläche in Naturschutzgebieten sind 51.199 Hektar Grünland und 11.772 Hektar Ackerland. Der potenzielle Vorrang der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts betrifft also maximal 4,4 % der Landesagrarfläche. Auf diesem kleinen Flächenanteil erscheint es gerechtfertigt, dem naturschutzrechtlichen Vorkaufsrecht Vorrang einzuräumen.

Gemäß § 99 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) steht den Ländern ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, die für Maßnahmen des Hochwasserschutzes benötigt werden. Nach Aussage der Obersten Wasserbehörde Brandenburg kann dieses Vorkaufsrecht für den Hochwasserschutz für Brandenburg von Bedeutung sein und sollte Vorrang haben vor dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht nach § 99 a WHG darf nur ausgeübt werden zur Umsetzung konkreter Hochwasserschutzmaßnahmen, sodass mit einem geringen Konfliktpotential mit dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht zurechnen ist.

Da das Land Brandenburg zu dem wasserrechtlichen Vorkaufsrecht nach § 99 a WHG keine eigene landesrechtliche Regelung getroffen hat und in § 99 a Absatz 4 Satz 1 WHG geregelt ist, dass das Vorkaufsrecht auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs dem nach § 99 a WHG vorrangig ist, besteht Regelungsbedarf.

#### **Zu Unterabschnitt 2 (Mittelbare Grundstücksübertragungen):**

Unterabschnitt 2 dieses Gesetzes enthält die wesentlichen Grundzüge des Verfahrens bei mittelbaren Grundstücksübertragungen und mittelbaren Pachtflächenübertragungen. Verfahrensrechtliche Regelungen dazu sind im Abschnitt Verfahren enthalten.

Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 2 und § 2 Absatz 12.

Zum Begriff Unternehmensverbund siehe Ausführungen zu § 2 Absatz 10. Zum Begriff mittelbare Pachtflächenübertragung siehe Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 4 und § 2 Absatz 13.

Die Aufnahme der Kontrolle von agrarflächenrelevanten unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften, die in der agrarstrukturellen Auswirkung vergleichbar zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung bzw. Pacht von Grundstücken im Sinne des § 2 Absatz 1 sind, ist zum Schutz der Agrarstruktur im Land Brandenburg erforderlich. Sie schließt eine in der bisherigen Rechtslage bestehende Regelungslücke. Sie ist insbesondere wichtig zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte. Für nähere Ausführungen siehe Begründung zu § 1 Absatz 2 Nummern 2 und 4 sowie zu § 2 Absätze 10 bis 13.

**Zu § 12 (Anzeige und Beanstandung):****Zu Absatz 1:**

Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe § 2 Absatz 12. Entscheidend ist, dass durch das Gesetz nicht die Wirksamkeit von Anteilkäufen und der weiteren unternehmensbezogenen Rechtsgeschäfte gehemmt oder nachträglich zerstört werden soll. Vielmehr soll durch das Gesetz der Fokus wie auch bei unmittelbaren Grundstücksübertragungen auf die zu schützende Agrarstruktur und damit die Agrarflächen gelegt werden. Daher sieht das Gesetz vor, dass die betroffenen Rechtsgeschäfte (§ 2 Absatz 12) angezeigt werden müssen, sodann von der zuständigen Behörde auf agrarstrukturelle nachteilige Auswirkungen geprüft und gegebenenfalls beanstandet werden (§ 12 Absatz 2, siehe dort).

Den Beteiligten ist es möglich, schon zu einem frühen Zeitpunkt die Anzeige vorzunehmen. Wichtig ist jedoch die hinreichend konkrete Erwerbs- und Veräußerungsabsicht. Hat die Behörde nach Anzeige der mittelbaren Grundstücksübertragung Anhaltspunkte dafür, dass eine Beanstandung nach § 12 Absatz 2 voraussichtlich ergehen wird, macht sie die Beteiligten bereits im Anhörungsverfahren darauf aufmerksam, damit diese Gelegenheit bekommen, den Beanstandungsgrund auszuräumen. Die neue Möglichkeit für die Behörde, von Amts wegen zu prüfen, ob zu beanstanden ist, wurde in den Abschnitt 4 (Verfahren) aufgenommen.

**Zu Absatz 2:**

Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe § 2 Absatz 12.

Nachdem die laufende oder gerade vollzogene mittelbare Grundstücksübertragung gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt wurde (§ 12 Absatz 1) prüft die Behörde, ob ein Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 vorliegt. Beim Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 liegt die Gefahr für die Agrarstruktur darin, dass ein Nichtlandwirt die Kontrolle über die landwirtschaftlichen Flächen erhält und durch Veränderungen in der Unternehmensstruktur die Flächen dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt entzogen werden. Nicht erfasst werden sollen hiermit die Flächen, die auch nach einem Erwerb durch einen Nichtlandwirt dauerhaft mit dem landwirtschaftlichen Betrieb selbst bewirtschaftet werden. Diese Ausnahme muss der Behörde jährlich über einen Zeitraum von fünf Jahren nachgewiesen werden. Erfolgt dieser Nachweis nicht oder nicht über den gesamten Zeitraum, hat die Behörde gemäß § 12 Absatz 2 die Möglichkeit, eine Beanstandung vorzunehmen.

Beim Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 handelt es sich um einen dynamischen Verweis, mithin einschließlich der in § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 enthaltenen Verweise auf § 7 Absatz 3 (Definition Flächenanhäufung) und § 7 Absatz 4 (Nachweismöglichkeit für Beweislastumkehr).

**Zu Absatz 3:**

Das Beanstandungsverfahren für mittelbare Grundstücksübertragungen – und bei den im Gesetz vorgesehenen Fällen entsprechender Anwendung bei mittelbaren Pachtflächenübertragungen ist so konzipiert, dass die unternehmerische Gestaltungsfreiheit so weit wie möglich bestehen bleibt. Erst wenn die Gelegenheit zur Ausräumung des Beanstandungsgrundes nicht selbst genutzt wird und dadurch die

Gefahr für die Agrarstruktur fortbesteht, kann es in engen Grenzen zur Ausübung des Ankaufsrechts nach § 13 kommen (siehe dort).

#### **Zu § 13 (Ankaufsrecht):**

Zum Hintergrund siehe zunächst einführend Begründung im Allgemeinen Teil der Begründung, zu § 1 Absatz 2, § 12 und § 18. Das in § 13 vorgesehene Ankaufsrecht kommt dann zum Einsatz, wenn bei einer mittelbaren Grundstücksübertragung nach § 12 bzw. entsprechend § 12 über den Verweis aus § 18 trotz der Hinweise der zuständigen Behörde im Beanstandungsbescheid, dass ein Beanstandungsgrund vorliegt, dieser nicht ausgeräumt wurde. In diesem Fall besteht die durch das unternehmensbezogene Rechtsgeschäft bestehende Gefahr für die Agrarstruktur fort. Der Landesgesetzgeber konzentriert sich anhand des „Skalpells“ des Ankaufsrechts darauf, die landwirtschaftlichen Grundstücke, die mittelbar übertragen werden sollen, für die Agrarstruktur im Land Brandenburg zu schützen. Auf diese Art und Weise werden – unter Gesamtabwägung aller Umstände – die am Rechtsgeschäft beteiligten Rechtsträger am Mildesten getroffen, denn der (meist) gesellschaftsrechtliche Vorgang selbst wird in seiner Wirksamkeit durch die Beanstandung nicht berührt: Weder wird das unternehmensbezogene Rechtsgeschäft dadurch unwirksam, noch wird es rückwirkend aufgehoben. Auch der weitere Ablauf der Beanstandung wird in § 13 dargestellt.

#### **Zu Unterabschnitt 3 (Gemeinsame Vorschriften):**

##### **Zu § 14 (Verwendung erworbener Grundstücke):**

Durch die Norm ist sichergestellt, dass die über das „erweiterte“ Vorkaufsrecht gemäß § 10 Absatz 3 erworbenen Grundstücke nur an Landwirte oder Landwirte gleichgestellten Personen veräußert werden dürfen.

##### **Zu Absatz 1:**

Die Verwendung der im Rahmen des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke ist streng zweckgebunden, damit sichergestellt ist, dass der einzige Unterschied des erweiterten Vorkaufsrechts die zeitliche Erweiterung ist.

##### **Zu Absatz 2:**

Wenn bei Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht absehbare Umstände eintreten, die (hypothetisch) entweder dazu führen, dass die Veräußerung gar nicht zur Genehmigung vorgelegt werden müsste oder der Antrag zwingend zu genehmigen wäre, ist das agrarstrukturelle Ziel der Weiterveräußerung an einen Landwirt zum Zweck der Eigenbewirtschaftung durch diesen nicht mehr erreichbar, so dass der ursprüngliche Käufer bereits ab Eintreten der entsprechenden Umstände die Übereignung verlangen können muss.

##### **Zu § 15 (Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten):**

##### **Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift deckt sich weitgehend mit § 9 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG). Sie gibt dem ursprünglichen Erwerber, dessen Recht durch Ausübung des Vorkaufsrechts zurücktreten musste und den Inhabern von ehemals im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrechten das Recht eine Übereignung zu verlangen, wenn das

Siedlungsunternehmen das Grundstück nach Ablauf einer Frist von 10 Jahren nicht veräußert hat. Der erfolglose Ablauf der 10-Jahres-Frist setzt eine Vermutung dafür, dass eine in Sachen von § 14 zweckentsprechende Verwendung nicht möglich war. Der Zweckwegfall lässt wiederum die Rechte derjenigen erstarken, die ursprünglich mit ihren Rechten zurücktreten mussten. Die Übereignung soll gegenüber weiteren Verlangenden von demjenigen beansprucht werden können, der auch zum Zeitpunkt des Ursprungskaufvertrages das höchstrangige Recht besaß. Um eine Anspruchskonkurrenz für den Fall zu vermeiden, dass nach Ablauf der Zehnjahresfrist, aber noch vor Geltendmachung eines Übereignungsverlangens durch die nach Absatz 1 Berechtigten eine bindende Verpflichtung zur Übereignung an einen Dritten eingetreten ist, bestimmt Satz 2 eine Privilegierung zugunsten des Dritten. Andernfalls wäre ansonsten das Siedlungsunternehmen zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen gezwungen, eine Übereignung an Dritte nicht vor Ablauf der Frist des § 14 vorzunehmen.

#### **Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift bestimmt eine Frist von einem Jahr für die Stellung eines Verlangens nach Absatz 1. Diese Frist ist einerseits lang genug, um entsprechende Erkundigungen eines Anspruchsberechtigten zu ermöglichen. Andererseits ist sie kurz genug für einen schnellen Eintritt der Rechtssicherheit.

Satz 2 soll Klarheit darüber verschaffen, dass Informationspflichten gegenüber gegebenenfalls weiteren Rechteinhabern nach Absatz 1 nicht bestehen, auch wenn solche Pflichten zum Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsschlusses, beispielsweise gegenüber Inhabern von rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten, bestanden haben sollten.

Satz 3 stellt sicher, dass eine Übereignung nicht schon vor Ablauf der Jahresfrist nach Satz 1 und einer Prüfungsfrist von einem weiteren Monat gestellt werden kann, um zu vermeiden, dass ein Rangverhältnis nach Absatz 1 nur deshalb nicht mehr beachtet werden kann, weil eine Übereignung vor Ablauf der Frist schon stattgefunden hat. Das würde auch zu einer unzulässigen Ungleichbehandlung und Rechtsverkürzung führen. Das Siedlungsunternehmen soll vielmehr abwarten können, ob neben einem Verlangen noch weitere gestellt werden und nach Ablauf der Jahresfrist noch einen weiteren Monat Zeit haben, um bei mehreren geltend gemachten Rechten zu ermitteln, welches Recht das im Range bevorrechtigte ist.

#### **Zu Absatz 3:**

Die Vorschrift stellt klar, dass wegen Rechtsverlust gezahlte Entschädigungen dann rückabzuwickeln sind, wenn dem Recht nachfolgend noch Geltung verschafft wird.

#### **Zu § 16 (Rückübereignungsanspruch des Siedlungsunternehmens):**

##### **Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift lehnt sich inhaltlich an § 20 des Reichssiedlungsgesetzes an, wird jedoch als dinglicher Übereignungsanspruch ausgestaltet in der Systematik des bisherigen § 9 Absatz 1 Reichssiedlungsgesetz. Anders als in § 20 Absatz 2 des Reichssiedlungsgesetzes wird die Dauer, innerhalb derer das Wiederkaufsrecht geltend gemacht werden kann, vom Gesetzgeber konkret bestimmt.

**Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift bestimmt, dass die Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bescheids über das Vorkaufsrecht auch den Preis und die näheren Bedingungen des Rückübereignungsanspruchs festsetzen kann. Fehlt es an solchen Bestimmungen im Bescheid, hat das Siedlungsunternehmen diese im Veräußerungsvertrag zu vereinbaren.

**Zu Abschnitt 3 (Landpachtverträge, mittelbare Pachtflächenübertragung):****Zu § 17 (Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen):****Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift entspricht weitgehend § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes. Landpachtverträge (über 1 ha, s. § 1 Absatz 2 Nummer 3) sind (durch den Verpächter (s. § 33 Absatz 1) anzuzeigen, unabhängig davon, ob diese schriftlich oder mündlich geschlossen wurden. Im letzteren Falle bedarf es einer Mitteilung der wesentlichen Vertragsbestandteile (Essentialia negotii): Parteien, Pachtgegenstand, Nutzungsart, Gegenleistung.

**Zu Absatz 2:****Zu Nummer 1:**

Bei diesen Verfahren ist davon auszugehen, dass die Verpachtung Gemeinwohlzwecken dient.

**Zu Nummer 2:**

Die Freistellung von der Anzeigepflicht bei Ehegatten- und Verwandtenverträgen entspricht der Genehmigungspflicht bei Grundstücksveräußerungen. Ehepartner- und Verwandtenerwerbe sollen privilegiert werden, aber nicht wie im bisherigen Recht bis zu Verwandten 3. Grades.

**Zu Absatz 3:****Zu Nummer 1:**

Der Tatbestand entspricht dem Unterfall des § 4 Absatz 1 Nummer 1 LPachtVG der „ungesunden Verteilung der Bodennutzung“ durch die Verpachtung an einen Nichtlandwirt.

**Zu Nummer 2:**

Der Tatbestand entspricht dem Unterfall der „ungesunden Anhäufung von landwirtschaftlichen Flächen“ des Tatbestandes des § 4 Absatz 1 Nummer 1 LPachtVG. Zur Definition der agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung siehe unter § 7 Absatz 3.

**Zu Nummer 3:**

Der Tatbestand entspricht § 4 Absatz 1 Nummer 2 LPachtVG.

**Zu Nummer 4:**

Der Tatbestand entspricht § 4 Absatz 1 Nummer 3 LPachtVG. Zu der Definition der Unangemessenheit des Pachtpreises siehe unter Absatz 6.

**Zu Absatz 4:**

Wenn der Beanstandungsgrund der übermäßigen Flächenanhäufung grundsätzlich vorliegt, kann der Pächter durch entsprechende Nachweise darlegen, dass der Zuwerb dennoch agrarstrukturell gerechtfertigt ist.

**Zu Absatz 5:**

Die Vorschrift entspricht § 4 Absatz 1 Ziffer 2 des Landpachtverkehrsgesetzes. Ziel ist die Vermeidung einer Zerstückelung von Bewirtschaftungsflächen, die im Ergebnis eine wirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung infrage stellen.

**Zu Absatz 6:**

Die Rechtsprechung zu der bisherigen Regelung zum Beanstandungsgrund des nicht ertragsangemessenen Pachtpreises (§ 4 Absatz 1 Nummer 3 LPachtVG) verlangt zur Prüfung des Tatbestandes, dass die Behörde eine Bewertung aller Umstände des Einzelfalles vornimmt. Sie muss die Leistungsfähigkeit des Betriebes des Pächters und dessen betriebswirtschaftliche Situation detailliert untersuchen, was bei größeren Betrieben und Betrieben in einem Unternehmensverbund in der im Anzeigeverfahren zur Verfügung stehenden Zeit sich als nicht leistbar herausgestellt hat. Obwohl sich die durchschnittlichen Pachtpreise von 2007 (92 €/Hektar) bis 2020 (167 €/Hektar) fast verdoppelt haben, kam es aufgrund der Vollzugsschwierigkeiten kaum zu Beanstandungen. Die Ertragsangemessenheit der Pachtpreise ist ein vorrangiges agrarstrukturelles Ziel, da Landwirte noch stärker als auf Eigenland auf Pachtland angewiesen sind, dessen Pachtpreise im Durchschnitt unterhalb der Grundrente liegen. Zu der unter Umständen existenzgefährdenden Situation auf dem Pachtmarkt siehe zum Beispiel Lennart Pötting, „Pachten Sie nicht um jeden Preis!“ in DLG-Mitteilungen 11/2020, S. 32. Die in diesem Artikel aufgeführten Zahlen entsprechen im Wesentlichen der Situation bei den brandenburgischen Betrieben.

Die Regelung zur Ermittlung der Ertragsangemessenheit eines Pachtpreises für Ackerland legt die auf die Bodenpunktgruppen der Landbaugebiete bezogenen durchschnittlichen Grundrenten zugrunde und leitet daraus die entsprechenden Grundpachtpreise ab. Die Methodik der Ermittlung der Daten wurde durch das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung dargestellt und wird auf der Internetseite des MLUK veröffentlicht. Die konkreten Berechnungen für 2022 und die darauffolgenden Aktualisierungen werden ebenfalls veröffentlicht werden.

Für die Ableitung der Grundpachtpreise werden die durchschnittlichen Grundrenten im jeweiligen Landbaugebiet halbiert, da unterstellt werden kann, dass sowohl Verpächter als auch Pächter als Unternehmer mit Gewinnerzielungsabsicht handeln, ein unternehmerisches Risiko eingehen und dessen Vergütung erwarten. Deswegen erscheint es als interessengerecht, das Risiko der Bodenüberlassung und der Bewirtschaftung zwischen Verpächter und Pächter zu teilen und so 50 % der Grundrente als durchschnittlichen angemessenen Pachtpreis zu betrachten.

Um auf dieser Grundlage jedem Einzelfall gerecht werden zu können, wird sowohl ein Spielraum von 20 % Überschreitungsoption als auch die Möglichkeit für den Pächter eingeräumt, die Vermutung der Unangemessenheit zu widerlegen.

**Zu Absatz 7:**

Übernahme aus § 5 Landpachtverkehrsgesetz. Es muss sich tatsächlich um eine Existenzgefährdung handeln

**Zu § 18 (Anzeige und Beanstandung von mittelbaren Pachtflächenübertragungen):**

Der Begriff der mittelbaren Pachtflächenübertragung wird legaldefiniert in § 2 Absatz 13, siehe Ausführungen in der Begründung zu § 1 Absatz 2 Nummern 2 und 4 sowie § 2 Absatz 13, ergänzend zu allen unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften auch Begründung zu § 2 Absatz 12. Wesentlicher Anwendungsfall ist insbesondere der Erwerb einer Beteiligung, die zu einem Kontrollübergang an einem Unternehmen führt, das Agrarflächen pachtet, ohne relevanter Eigentümer zu sein. Führt dieser Kontrollübergang dazu, dass bei einer Gesamtbetrachtung die Größenschwelle überwunden wird (§ 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 3) und kann der Nachweis nicht erbracht werden, dass dennoch kein agrarstruktureller Nachteil vorliegt (§ 7 Absatz 4), kann die zuständige Behörde das Rechtsgeschäft beanstanden. Dies führt nicht zur Unwirksamkeit des Erwerbs der Beteiligung. Vielmehr ergeht eine Anordnung, wonach die Beteiligten den Beanstandungsgrund beseitigen müssen: Dazu müssen sie dafür Sorge tragen, dass die betrachtete Fläche insgesamt wieder unter die Größenschwelle gelangt. Es bleibt grundsätzlich den Beteiligten selbst überlassen, welchen Weg sie gehen. In Betracht kommt insbesondere die Veräußerung von relevanten Flächen, das Auslaufenlassen von Pachtverhältnissen oder beispielsweise auch die Reduzierung von Beteiligungen desjenigen, der die Kontrolle in dem bzw. den betroffenen Einrichtungen hält. Näheres zum Verfahren, insbesondere für den Fall, dass die Beteiligten nicht der Anordnung der zuständigen Behörde nachkommen, wird im Abschnitt 4 Verfahren (§§ 36 f., 43) geregelt: Die zuständige Behörde wird ein angemessen hohes Zwangsgeld festsetzen und ggf. vollstrecken. Die Höhe des Zwangsgeldes ist so zu bemessen, dass es für die Beteiligten hinreichend abschreckend und damit keine reine Kalkulationsgröße im Erwerbsprozess ist. Falls Eigentum über ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 2 Absatz 1 vorliegt und eine mittelbare Grundstücksübertragung vorliegt, ohne dass die Mindestgrundstücksgröße dafür erreicht wird, ist die Ausübung eines Ankaufrechts für diese Flächen unter engen Voraussetzungen entsprechend §§ 12, 13 möglich. Diesbezüglich gelten auch die ergänzenden Verfahrensvorschriften für mittelbare Grundstücksübertragungen (§§ 31, 32) entsprechend. Durch den Verweis auf § 12 Absatz 1 wird festgelegt, dass eine Anzeige spätestens mit Vollzug des Rechtsgeschäfts erforderlich ist und auch schon vor Vollzug unter bestimmten Umständen angezeigt werden kann.

**Zu Abschnitt 4 (Verfahren und Zuständigkeit):****Zu Unterabschnitt 1 (Gemeinsame Verfahrensvorschriften):****Zu § 19 (Zuständige Behörde):****Zu Absatz 1:**

Keine Änderung zur bisherigen Regelungen in § 1 der Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV) in Bezug auf die Übertragungen von Grundstücken und den Abschluss von Landpachtverträgen. Für die Prüfung von anzeigepflichtigen unternehmensbezogenen Geschäften (=mittelbare Grundstücksübertragung und mittelbare Pachtflächenübertragung) ist ausschließlich das Landesamt zuständig.

**Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 18 Absatz 1 GrdstVG.

**Zu Absatz 3:**

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 18 Absatz. 2 GrdstVG mit der Ergänzung des letzten Satzes, der den Fristbeginn klarstellt.

**Zu § 20 (Aufsicht über die zuständige Behörde):****Zu Absatz 1:**

Keine Änderung zu bisherigen Regelungen in § 1 der Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV). Aufgrund von Hinweisen aus Stellungnahmen in der vorläufigen Ressortbeteiligung wurde besseren Lesbarkeit die bisherige Regelung auf zwei Paragraphen aufgeteilt (Zuständige Behörde, Aufsicht).

**Zu § 21 (Digitale Systemlösung für zuständige Behörden):**

Angestrebt wird eine länderübergreifende Lösung, die ohnehin auch auf der Grundlage des bisherigen Rechts im Gespräch zwischen den Ländern ist. Dies entspricht auch den Hinweisen aus den Vollzugsbehörden.

**Zu § 22 (Form des Antrags und der Anzeige):**

Die Vorschrift stellt klar, dass Anträge (Absatz 1) und Anzeigen (Absatz 2) nach diesem Gesetz grundsätzlich auf elektronischem Wege eingereicht werden müssen. Bei nachweislichem Ausfall desselben oder Verhinderung auf Antragstellerseite kann schriftlich eingereicht werden.

**Zu § 23 (Zustellungsbevollmächtigte Person mit zustellfähiger Adresse im Inland, Notar):****Zu Absatz 1:**

In der Vergangenheit gab es immer wieder das Problem, dass Zustellungen an Beteiligte im Ausland nicht innerhalb der gesetzlichen Frist bewirkt werden konnten, so dass die Genehmigungsfiktion durch Fristablauf eintrat. Die Vorschrift trägt dem

Rechnung und verlangt von den Verfahrensbeteiligten die Benennung einer zustellfähigen Person und Anschrift im Inland.

**Zu Absatz 2:**

Die Regelung in Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung in § 3 Absatz 2 Satz 2 GrdstVG.

**Zu Absatz 3:**

Zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen und zur Vereinfachung des Verfahrens für die Anzeigenden wird auch eine Ermächtigung für den Notar in den Fällen der Anzeige bei mittelbaren Grundstücksübertragungen (§ 12 Absatz 1), bei mittelbaren Pachtflächenübertragungen (§ 18) sowie Landpachtverträgen (§ 17) aufgenommen. Es kann Sachverhalte geben, in denen mehrere Verfahrensarten kombiniert werden, in welchen der Notar tätig ist.

**Zu § 24 (Fristen für die Prüfung des Antrags oder der Anzeige):**

**Zu Absatz 1:**

Nach der Vorschrift hat die Behörde in Abweichung von den Verfahrensvorschriften der §§ 6 Grundstücksverkehrsgesetz sowie 7 Landpachtverkehrsgesetz innerhalb einer Frist von 2 Monaten über Genehmigung bzw. Beanstandung zu entscheiden. Die bisherige Monatsfrist zu der ergänzend die Möglichkeit vorgesehen war, die Frist durch Zwischenbescheid um einen weiteren Monat zu verlängern, sofern die behördliche Prüfung innerhalb eines Monats nicht abgeschlossen werden konnte, führte in der Praxis regelmäßig zum Erlass von fristverlängernden Zwischenbescheiden. Einerseits wird mit der 2-Monats-Frist die Notwendigkeit von Zwischenbescheiden vermieden, andererseits der Tatsache Rechnung getragen, dass der Monatszeitraum für notwendige Recherchen und Prüfungen häufig zu kurz bemessen war.

**Zu Nummer 1:**

Nummer 1 bezieht sich auf unmittelbare Grundstücksübertragungen (§§ 3 ff., 25 ff.).

**Zu Nummer 2:**

Nummer 2 bezieht sich auf Verfahren zu Landpachtverträgen (§§ 17, 33 ff.).

**Zu Nummer 3:**

Nummer 3 bezieht sich auf Verfahren zu mittelbaren Grundstücksübertragungen (§§ 12 f., 31 f.).

**Zu Nummer 4:**

Nummer 4 bezieht sich auf mittelbare Pachtflächenübertragungen (§§ 18, 35).

**Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidungsfrist nach Absatz 1 erst dann zu laufen beginnt, wenn die für die Entscheidung notwendigen Informationen und Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen. Die zuständige Behörde hat aus Klarheits- und Transparenzgründen das vollständige Vorliegen der für die Verfahrensbeteiligten der für die Verfahrensbearbeitung erforderlichen Informationen und Unterlagen zu bestätigen. Das Erfordernis zur Einbindung der Verbände wurde auf Anregung mehrerer Verbände im Rahmen der Verbändebeteiligung im März 2023 aufgenommen: Ziel ist es, dass durch frühzeitige Information an die Verbände die Beteiligung – wo gesetzlich vorgesehen – rasch beginnen kann und zudem dass der Eintritt der Fiktion im Genehmigungs- bzw. Beanstandungsverfahren erfolgt, ohne dass die gesetzlich vorgesehene Einbindung der Fachverbände erfolgen konnte.

**Zu Unterabschnitt 2 (Ergänzende Verfahrensvorschriften bei unmittelbarer Grundstücksübertragung):****Zu § 25 (Antrag, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen):****Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift verpflichtet den Antragsteller, die für die Prüfung der Genehmigungs- bzw. Versagungsvoraussetzungen notwendigen Informationen wahrheitsgemäß und vollständig vorzutragen und zu belegen. Welche Informationen vorzulegen sind, sowie Vorgaben zu deren Form werden in einer Verordnung bestimmt.

**Zu Absatz 2:**

Entsprechung zu der bisherigen Regelung in § 3 Absatz 2 Satz 1 GrdstVG.

**Zu Absatz 3:**

Die Möglichkeit für die zuständige Behörde, jederzeit von Amts wegen prüfen zu können, war in der vorläufigen Fassung nur bei mittelbaren Grundstücksübertragungen explizit enthalten. Für eine Ungleichbehandlung der unmittelbaren Grundstück-übertragungs- und Landpachtfälle besteht kein Raum, weshalb die Regelung für alle Sachverhalte aufgenommen wurde. Sie ist zur besseren Durchsetzung der Rechtstreue und Gesetzesziele erforderlich.

**Zu § 26 (Vorlage des Grundstückskaufvertrages beim Siedlungsunternehmen):**

Die Vorschrift entspricht sinngemäß der Vorschrift des § 12 Grundstücksverkehrsgesetzes. Sie eröffnet das Verfahren des Tätigwerdens des Siedlungsunternehmens.

**Zu § 27 (Verlängerung der Prüffrist, Einsichtnahme- und Besichtigungsrecht):****Zu Absatz 1:**

Gelangt die Behörde zu der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 10 vorliegen, und legt sie deshalb dem Siedlungsunternehmen den Grundstückskaufvertrag zum Zwecke einer Entscheidung

über dessen Ausübung vor, verlängert sich die Entscheidungsfrist um weitere 2 Monate.

Nach der bisherigen Regelung in § 6 Absatz 1 Satz 2, 2. Halbsatz GrdstVG betrug die entsprechende Frist bis zur Vorkaufsrechtsausübung einen Monat. Da sich diese Monatsfrist für die Überprüfung der Vorkaufsrechtsvoraussetzungen und die Vorkaufsrechtsausübung häufig als nicht ausreichend erwiesen hat, wird sie auf 2 Monate verlängert. Für die als aufstockungsbedürftig in Betracht kommenden Landwirte ist der mögliche Flächenerwerb regelmäßig nicht vorhersehbar und planbar, so dass sie erst ab Kenntnis des Verfahrens die notwendigen Informationen zusammenstellen können und die Finanzierung sicherstellen können. Der neue Fristlauf beginnt nicht mit dem Zeitpunkt des Einganges eines Zwischenbescheids, sondern verlängert die 2-Monats-Frist auf eine 4-Monats-Frist.

#### **Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift konstituiert ein Einsichtnahme- und Besichtigungsrecht der Siedlungsgesellschaft zur Vorbereitung einer Entscheidung über ein Vorkaufsrecht und entspricht der Regelung des § 7 Reichssiedlungsgesetz, ergänzt um das Recht der Einsichtnahme in behördliche Verfahrensakte. Das Besichtigungsrecht und das Recht der Einsichtnahme sind für eine Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts unentbehrlich.

Die Siedlungsgesellschaft steht nach der Ausübung des Vorkaufsrechts in der Haftung für mögliche Gefahren, die von dem Grundstück ausgehen und trägt das wirtschaftliche Risiko. Das Grundstück muss sich für eine agrarstrukturverbessernde Verwertung eignen und eventuelle diesbezügliche Einschränkungen müssen ihr bekannt sein.

#### **Zu § 28 (Genehmigungsfiktion):**

Die Vorschrift übernimmt die in § 6 Absatz 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes enthaltene Genehmigungsfiktion durch Fristablauf bei Untätigkeit der Behörde. Sie sichert das Interesse der Beteiligten eines Grundstückskaufvertrages an einer zeitnahen Rechtssicherheit und zwingt die Behörde, das Verfahren zügig zu betreiben.

#### **Zu § 29 (Zeugnis):**

Die Vorschrift entspricht § 6 Absatz 3 des Grundstücksverkehrsgesetzes.

#### **Zu § 30 (Nachweis beim Grundbuchamt):**

Die Vorschrift entspricht § 7 Absatz 1 und 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Das Genehmigungserfordernis des § 3 bewirkt eine Grundbuchsperrung, da die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes von der Erteilung der Genehmigung abhängig ist. Damit das Gesetz seinen Zweck erfüllen kann, muss ausgeschlossen werden, dass das Genehmigungsverfahren durch eine vorzeitige Eintragung einer Rechtsänderung im Grundbuch unterlaufen wird. Die Eintragung soll daher erst dann vorgenommen werden dürfen, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung durch ein entsprechendes Zeugnis nachgewiesen wird. Die Vorschrift verfolgt ausschließlich das öffentliche Interesse an einer geordneten und zweckentsprechenden Durchführung des Genehmigungsverfahrens. Eine die Grundbuchordnung inhaltlich tangierende Regelung ist damit nicht verbunden.

### **Zu Unterabschnitt 3 (Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Grundstücksübertragung):**

#### **Zu § 31 (Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen):**

Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe § 2 Absatz 12. Zur Begründung dazu siehe Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 2 und § 2 Absätze 10, 11 und 12.

Die Vorschrift verpflichtet alle am Rechtsgeschäft beteiligten Rechtsträger, die für die Prüfung der Beanstandungsvoraussetzungen notwendigen Informationen wahrheitsgemäß und vollständig vorzutragen und schriftlich zu belegen. Die Unterlagen sind grundsätzlich elektronisch einzureichen, soweit keine technischen Hindernisse – wie in §§ 22, 25 dargestellt – dem entgegenstehen. Welche Informationen und Unterlagen bei einer mittelbaren Grundstücksübertragung vorzulegen sind, werden einerseits in den Absätzen 2 und 3 dargestellt und werden zudem näher in einer Verordnung bestimmt. Insbesondere sind Nachweise zum Kontrollerwerb (§ 2 Absatz 11) und zur Zusammensetzung der betroffenen Flächen, ggf. des gesamten Unternehmensverbands (§ 2 Absatz 10) einzureichen.

Selbst wenn die mittelbare Grundstücksübertragung nicht angezeigt wird, die Behörde aber anderweitig davon Kenntnis erlangt, kann die Behörde gemäß § 31 Absatz 4 jederzeit tätig werden und über § 12 Absatz 2 eine Beanstandung aussprechen. Dies ist zur besseren Durchsetzung der Rechtstreue und der Umsetzung der Gesetzesziele erforderlich. Wird das Verfahren durch die Behörde nach § 31 Absatz 4 eingeleitet, sind die von der Behörde angeforderten Informationen und Unterlagen ebenfalls fristgerecht und vollständig einzureichen.

#### **Zu § 32 (Besichtigungsrecht, Verlängerung der Frist):**

Siehe Ausführungen zu § 27

### **Zu Unterabschnitt 4 (Ergänzende Verfahrensvorschriften bei Landpacht):**

#### **Zu § 33 (Anzeige, Unterlagen):**

##### **Zu Absatz 1:**

Entsprechung zu der bisherigen Regelung in § 2 Absatz 1 LPachtVG. Die Anzeigepflicht trifft abweichend von der bisherigen Regelung den Pächter. Mehrere Landpachtverkehrsbehörden sahen dies als sachdienlich an.

##### **Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift regelt die Mitwirkungspflichten bei der Anzeige eines Landpachtvertrages. Sie enthält nur hinsichtlich der Überprüfung des möglichen Beanstandungsgrundes § 17 Absatz 3 Nummer 4 (Preismissbrauch) keine Mitwirkungspflicht, da dieser als Vermutungsregel ausgestaltet ist und bei Nichtwiderlegung der preismissbräuchlichen Pachtpreisvereinbarung der Vertrag beanstandet wird.

**Zu Absatz 3:**

Auch in dieser Verfahrensart muss die zuständige Behörde zur besseren Durchsetzung der Rechtstreue und Gesetzesziele die Möglichkeit haben, ohne eine Anzeige selbst ein Verfahren einzuleiten.

**Zu § 34 (Fiktion):**

Die Vorschrift übernimmt die in § 7 Absatz 1 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes enthaltene Fiktion einer Beanstandungsfreiheit. Sie sichert das Interesse der Beteiligten eines Landpachtvertrages an einer zeitnahen Rechtssicherheit und zwingt die Behörde, das Verfahren zügig zu betreiben.

**Zu Unterabschnitt 5 (Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Pachtflächenübertragung):****Zu § 35 (Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen):**

Auch für die mittelbaren Pachtflächenübertragungen wurde in einem eigenen Unterabschnitt Verfahrensregelungen aufgenommen, und zwar hinsichtlich der Anzeigeformalien und Unterlagen der Einfachheit halber als Verweis auf die Regelung zu den mittelbaren Grundstücksübertragungen (§ 31). Auch in dieser Verfahrensart muss die zuständige Behörde zur besseren Durchsetzung der Rechtstreue und Gesetzesziele die Möglichkeit haben, ohne eine Anzeige selbst ein Verfahren einzuleiten.

**Zu Unterabschnitt 6 (Behördliche Verfügungen und Zwangsgeld):****Zu § 36 (Behördliche Verfügungen):****Zu Absatz 1:**

Um der Gefahr zu begegnen, dass der im Rahmen eines Grundstücksübertragungsvertrages an den Erwerber bereits eingeräumte Besitz trotz Genehmigungsversagung oder nicht beantragter Genehmigung nicht zurückübertragen wird, ist es erforderlich, die zuständige Behörde mit der Ermächtigung auszustatten, eine Rückübertragung zu verlangen. Das Verlangen kann mittels Zwangsgeld durchgesetzt werden.

**Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift greift die für den Landpachtvertrag in § 10 des Landpachtverkehrsgesetzes normierte Ordnungsvorschrift zur Durchsetzung der Anzeigeverpflichtung auf.

**Zu Absatz 3:**

Die Vorschrift entspricht dem § 7 Absatz 2 LPachtVG und regelt Inhalt und Rechtsfolgen der Beanstandung.

**Zu Absatz 4:**

Die Vorschrift regelt die Folgen der Aufhebung eines Landpachtvertrages. Die Behörde soll berechtigt sein, eine Rückübertragung des durch den Landpachtvertrag eingeräumten Besitzes nach Aufhebung des Landpachtvertrages anzuordnen.

**Zu § 37 (Zwangsgeld):****Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift dient der Herstellung rechtmäßiger Verhältnisse und ist zur Durchsetzung von Auflagen und Anordnungen notwendig.

**Zu Absatz 2:**

Für die Zwangsgeldhöhe sollen die Beschränkungen nach § 30 Absatz 2 des Brandenburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes nicht gelten. Dies ist erforderlich, um die Ziele dieses Gesetzes auch durchzusetzen: Rechtsgeschäfte, die der Kontrolle nach diesem Gesetz unterliegen, können leicht Geschäftswerte annehmen, zu denen ein Zwangsgeld in Höhe von 50.000 € unterhalb einer ein-Prozent-Schwelle liegen würde. In solchen Fällen könnte ein Zwangsgeld nicht wirksam zu dem gewünschten Verhalten anhalten. Das Zwangsgeld muss deshalb so bemessen werden können, dass es den verpflichteten Rechtsträgern wirtschaftliche Vorteile, die aus einer Nichtbeachtung der relevanten Vorschriften resultieren, minimiert. Die Zwangsgeldfestsetzung kann durch gerichtliche Entscheidung überprüft werden.

**Zu Unterabschnitt 7 (Beteiligung von Berufsvertretungen, Datenschutz):****Zu § 38 (Anhörung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung; Veröffentlichung des Veräußerungsfalles auf Internetseite, Datenbank aufstockungsbedürftiger Landwirte):****Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen der Regelung des § 18 GrdstVG und bestimmt, dass die den Berufsstand vertretenden Interessenvereinigungen vor Erteilung einer Genehmigung anzuhören sind. Dadurch soll gewährleistet werden, dass alle für eine Entscheidung beachtlichen Informationen im Verfahren berücksichtigt werden können. Die Anhörungspflicht wird aber im Unterschied zum bisherigen Recht auf die Fälle der Fallgruppen § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 (Nichtlandwirtserwerb) und § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 (agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung) beschränkt, in denen die Versagung nicht ausgeschlossen ist. Bei den möglichen Versagungsstatbeständen § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 (unwirtschaftliche Verkleinerung) und § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 (Preismissbrauch) liegen bei den Verbänden keine Informationen vor, die für die Prüfung der Behörde von Bedeutung sein können. Die Verbände der Forstwirtschaft sind nicht mehr erfasst, da Verträge über eigenständig zu bewirtschaftende Waldgrundstücke nicht mehr Gegenstand dieses Gesetzes sind.

**Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift gewährleistet eine verbindliche Auswahl der zu beteiligenden Vereinigungen.

**Zu Absatz 3:**

Mit dem Recht auf Anhörung korrespondiert die Pflicht der Anzuhörenden ihre Kenntnisse zu möglichen Erwerbsinteressenten willkürfrei und ohne Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Personen der Behörde mitzuteilen.

**Zu Absatz 4:**

Die Vorschrift soll sicherstellen, dass potenziell erwerbswillige, aufstockungsbedürftige Landwirte die Möglichkeit haben, von Erwerbsgelegenheiten zuverlässig und zeitnah Kenntnis erlangen. Dabei sind die Eckdaten zu dem Veräußerungsfall zu veröffentlichen, die aber keine Rückschlüsse über die Person des Veräußerers zulassen sollen.

**Zu Absatz 5:**

Eine Datenbank erwerbswilliger Landwirte, welche auch die Siedlungsgesellschaft einsehen kann, verbessert deren Möglichkeit, aufstockungsbedürftige Landwirte sowohl für das drittbegünstigende Vorkaufsrecht als auch für den Weiterverkauf von Grundstücken zu finden, für die das Vorkaufsrecht durch das Siedlungsunternehmen selbst ausgeübt wurde. Zum Datenschutz siehe § 39.

**Zu § 39 (Datenschutzvorschriften):****Zu Absatz 1:**

Auf Hinweis des MIK aufgenommen.

**Zu Absatz 2:**

Nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe c) DSGVO ist die Verarbeitung von Daten rechtmäßig, wenn die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich ist, der der Verantwortliche unterliegt.

**Zu Unterabschnitt 8 (Gerichtliches Verfahren, Finanzen):****Zu § 40 (Gerichtliches Verfahren):****Zu Absatz 1:**

Absatz 1 wiederholt die Aufzählung der rechtmittelfähigen Entscheidungen der Behörde aus dem Landwirtschaftsverfahrensgesetz auf. Hinzu kommen lediglich die Fälle der mittelbaren Grundstücksübertragung und mittelbaren Pachtflächenübertragung.

**Zu Absatz 2:**

Die Antragsfrist entspricht derjenigen des § 70 VwGO. Auf die in § 22 Absatz 2 Satz 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes vorgesehene Möglichkeit, den Antrag auch bei der für die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zuständigen Behörde zu stellen, wird verzichtet. Ein sachliches Bedürfnis für die Zwischenschaltung der Genehmigungsbehörde ist nicht ersichtlich, weil ein Zwischenverfahren nicht vorgesehen ist. Klargestellt wird des Weiteren mittelbar, dass eine Rechtsmittelbelehrung grundsätzlich erforderlich ist, um die Antragsfrist in Lauf zu setzen. Für den Fall, dass eine ordnungsgemäße Rechtsmittelbelehrung nicht vorhanden ist, soll die Rechtsmittelfrist spätestens 5 Monate nach der Bekanntgabe der Entscheidung zu laufen beginnen. Dieser Zeitraum wird für ausreichend erachtet, um sich ausreichend über die rechtlichen Wirkungen und ein angezeigtes Rechtsmittel zu informieren. Eine längere Frist würde den Zeitraum der rechtlichen Unsicherheit überdehnen.

**Zu Absatz 3:**

Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295) geändert worden ist, gilt nach dessen § 1 Nummer 1 bis 4 ausschließlich in Verfahren, deren Streitgegenstand auf der Anwendung bundesrechtlicher Normen beruht. Auf landesrechtliche Regelungen ist es nicht anwendbar, auch wenn solche Regelungen den Bundesregelungen mehr oder weniger entsprechen. Die sachliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte und die Verfahrensordnung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen haben sich für Streitigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, dem Landpachtverkehrsgesetz oder dem Reichssiedlungsgesetz bewährt. Auch wenn mit diesem Gesetz wesentliche Änderungen zu den vorgenannten Rechtsnormen einhergehen, kann dennoch in großen Teilen an die bisherige Rechtsprechung angeschlossen werden. Darüber hinaus haben sich die Landwirtschaftsgerichte durch ihre sachverständige Besetzung und dadurch gewährleistete Sachnähe als geeignet erwiesen, die entscheidungserhebliche Sachverhalte im konkreten landwirtschaftlichen und agrarstrukturellen Zusammenhang zu beurteilen und eigene fachliche Kenntnisse und Erfahrungen für eine sachgerechte Entscheidung fruchtbar zu machen. Es wird deshalb als sinnvoll und zweckmäßig erachtet, die Geltung des Gesetzes auch für Streitigkeiten nach dem Agrarstrukturgesetz vorzusehen. Ohne eine solche Erstreckung wäre nach der Generalklausel des § 40 Absatz 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung für Streitigkeiten der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten eröffnet, da die streitgegenständliche, die mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung einer gerichtlichen Kontrolle zugeführt werden können, dem öffentlichen Recht zuzuordnen sind. Nach § 40 Absatz 1 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung ist der Landesgesetzgeber auch berechtigt, den Verwaltungsrechtsweg für die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten auszuschließen und sie ausdrücklich den Landwirtschaftsgerichten zuzuweisen. Die Ermächtigung des § 40 Absatz 1 Satz 2 Verwaltungsgerichtsordnung beschränkt sich nicht eng auf die bloße Zuständigkeitsbegründung, sondern lässt auch weitergehende Verfahrensregelungen zu (vergleiche Bundesverfassungsgerichts Entscheidung 83, 24, 31) die Ermächtigung gibt dem Landesgesetzgeber somit auch die Befugnis, das Verfahren und die gerichtliche Entscheidungskompetenz betreffende Regelungen im Zusammenhang mit dem gerichtlichen Verfahren zu treffen. Satz 2 erklärt die Bestimmungen des 1. und 2. Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen für entsprechend anwendbar. Dadurch ist gewährleistet, dass die auf dem vorliegenden Gesetz beruhenden Verfahren vor den Landwirtschaftsgerichten keiner anderen Verfahrensordnung unterliegen als diejenige diejenigen Verfahren, für die § 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen weiterhin unmittelbar gilt, wie etwa für das Zuweisungsverfahren nach dem 2. Abschnitt des Grundstücksverkehrsgesetzes oder für das Verfahren in Landpachtsachen. Aufgrund der Verweisung in § 9 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) gelten hinsichtlich der Rechtsbeschwerde die §§ 70 ff. FamFG. Nach § 2 Absatz 1 Satz 3 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen ist im dritten Rechtszug der Bundesgerichtshof zuständig. Demnach ist die Rechtsbeschwerde in Landwirtschaftssachen zukünftig auch zuzulassen, wenn es die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert. Insoweit wird auf die Begründung zu den §§ 70 ff. FamFG verwiesen.

**Zu Absatz 4:**

Die Vorschrift entspricht § 22 Absatz 3 GrdstVG. Durch die Vorschrift wird klargestellt, dass das Landwirtschaftsgericht über die gleichen Entscheidungsmöglichkeiten wie die Behörde verfügt. Eine Zurückweisung an die Landwirtschaftsbehörde ist deshalb nicht erforderlich und deshalb vom Gesetz auch nicht vorgesehen.

**Zu Absatz 5:**

Die Vorschrift stellt die Befugnisse des Landwirtschaftsgerichts klar und entspricht im Wesentlichen der Vorschrift des § 8 Absatz 1 Landpachtverkehrsgesetz. Die gerichtliche Aufhebung eines Landpachtvertrags, dessen Aufhebung nach § 36 Absatz 3 Satz 2 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung zuvorgekommen wurde, wird im Falle der gerichtlichen Aufhebung nicht zum Zeitpunkt des Fristablaufes nach § 36 Absatz 3 Satz 2 rückwirkend wirksam, sondern erst zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung.

**Zu Absatz 6:**

Die Vorschrift entspricht § 8 Absatz 2 des Landpachtverkehrsgesetzes. Sie ergänzt die Vorschrift des Absatz 5 im Falle der Aufhebung eines Landpachtvertrages. Ziel ist es, Rückabwicklungsverhältnisse, die bei längeren Verfahrensdauern zahlreiche praktische und rechtliche Fragen aufwerfen können, sachgerecht im Verfahren zu regeln und damit weitere Streitigkeiten zu vermeiden.

**Zu § 41 (Gebühren-, Auslagen- und Steuerfreiheit):****Zu Absatz 1:**

Die entsprechende Regelung des § 23 Grundstücksverkehrsgesetz wird mit der Vorschrift aufgegriffen und auch auf die Beanstandungsverfahren erstreckt. Die Einführung einer Gebührenpflicht würde Antragsteller in Brandenburg schlechter stellen als Antragsteller in Ländern, die von der Ersetzungsbefugnis des Artikel 125 a Grundgesetz noch keinen Gebrauch gemacht haben. Die Gebühren- und Auslagenfreiheit ist vor dem Hintergrund, dass das Genehmigung- und das Beanstandungsverfahren einen erheblichen Eingriff in die Privatautonomie darstellt, der der Umsetzung gesellschaftlichen Zielstellungen dient, weiterhin gerechtfertigt.

**Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift bestimmt, dass der bereits in § 29 Reichssiedlungsgesetz geregelte Grundsatz einer Gebührenfreiheit für sämtliche Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, soweit sie nicht im Wege eines ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, weiterhin gilt.

**Zu Absatz 3:**

Die Vorschrift entspricht § 29 Absatz 2 des Reichssiedlungsgesetzes.

**Zu Absatz 4:**

Die Vorschrift stellt klar, dass die nach Absatz 2 allgemein geregelte Gebührenfreiheit auch für das Zwangsversteigerungsverfahren gilt, wenn ein Grundstück für Siedlungszwecke erworben wird.

**Zu Absatz 5:**

§ 29 Absatz 1 RSG lautet:

(1) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, von allen

Gebühren, und Steuern des Reichs, der Bundesstaaten und sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit.

Die Befreiung erstreckt sich insbesondere auch auf Umsatz- und Wertzuwachssteuern jeder Art, auf letztere insbesondere auch dann, wenn sie von dem Erwerber von Land oder Inventar durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen erhoben werden.

(2) Die Gebühren-, und Steuerfreiheit ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn das gemeinnützige Siedlungsunternehmen (§ 1) versichert, dass ein Siedlungsverfahren im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vorliegt und dass der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.

**Zu Abschnitt 5 (Siedlungsunternehmen, Aufsicht über das Siedlungsunternehmen, Landentwicklung):****Zu § 42 (Gründung einer brandenburgischen Siedlungsgesellschaft, Aufsicht, Aufgaben):****Zu Absatz 1:**

Da das Land Brandenburg keine eigene Siedlungsgesellschaft zur Ausübung der Aufgaben eines Siedlungsunternehmens besitzt, ist diese neu zu gründen. Seitdem sich die ehemalige brandenburgische Landgesellschaft in Abwicklung befindet, übte die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt auf der Basis einer vertraglichen Vereinbarung das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht gemäß § 4 Reichssiedlungsgesetz für das Land Brandenburg aus. Da durch dieses Gesetz die Aufgaben der Siedlungsgesellschaft im Sinne einer effektiveren Förderung der brandenburgischen Agrarstruktur erweitert werden sollen, bedarf es einer Siedlungsgesellschaft. Insbesondere setzen die Aufteilung der Vorkaufsrechtsoption auf den unmittelbar vorkaufsberechtigten Landwirt (s. den diesem Gesetz zugrundeliegenden Landtagsbeschluss Ds. 7/4894-B) und die Siedlungsgesellschaft, die die Fläche erwirbt, um sie zunächst in den streng zweckgebundenen Fond zu überführen (Vgl. §§ 10 und 14) und die Einführung des Ankaufsrechts nach (§ 13) voraus, dass die Siedlungsgesellschaft für den Flächenerwerb zunächst in Vorleistung tritt. Dafür bedarf es eines leistungsfähigen Unternehmens.

Die Rechtsgrundlage für die Gründung wäre das ansonsten in weiten Teilen ins Landesrecht überführte Reichssiedlungsgesetz. (Zur Gesetzgebungskompetenz s.o. Begründung Allgemeiner Teil.)

**Zu Absatz 2:**

Übernahme aus dem Reichssiedlungsgesetz.

**Zu Absatz 4:**

Die Vorschrift beschreibt die möglichen Aufgabenstellungen des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens des Landes, die ihm durch Verordnung der Landesregierung übertragen werden können. Abweichend von den anderen Verordnungsermächtigungen dieses Gesetzes wird als Adressat hier die Landesregierung insgesamt ermächtigt, da mögliche Betroffenheiten auch in anderen Ressorts bestehen.

Die aufgeführten möglichen Aufgaben entsprechen den Aufgaben, die in § 5 Absatz 1 Nummer 12 Körperschaftsteuergesetz (KStG) als Voraussetzung für die Befreiung von der Körperschaftsteuer genannt sind.

Um zu vermeiden, dass es zu einer Konkurrenz zwischen der Siedlungsgesellschaft und landeseigenen Einrichtungen kommt, die Flächen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben erwerben (Beispiel: Wasserwirtschaftsverwaltung zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie) wird ein Zustimmungsvorbehalt zugunsten der zuständigen Landesbehörde angeordnet.

**Zu Abschnitt 6 (Ordnungswidrigkeiten):**

**Zu § 43 (Ordnungswidrigkeiten):**

Die Regelung von Ordnungswidrigkeitentatbeständen dient der Durchsetzung der Anzeigepflichten, der Pflicht zum wahrheitsgemäßen und vollständigen Vorbringen im Verfahren sowie der Erfüllung von Auflagen oder Bedingungen. Sie sind erfahrungsgemäß geeignet, zu rechtstreuem Verhalten anzuhalten und damit eine breite Gesetzesanwendung durchzusetzen.

**Zu Absatz 1:**

**Zu Nummer 1:**

Bezüglich der unmittelbaren Grundstücksveräußerungen bedarf es nur der Sanktionierung der Verletzung der Beibringungs-, Vollständigkeits- und Wahrheitspflichten, da die Pflicht zur Antragstellung auf Genehmigung des Vertrages bereits dadurch eingehalten wird, dass die Wirksamkeit des Vertrages wie nach der bisherigen Rechtslage erst nach Erteilung der Genehmigung eintritt und das Grundbuchamt erst nach Vorlage der Genehmigung den Eigentümerwechsel einträgt. Die Sanktionierung dieser Pflichtverletzungen ist erforderlich, um ein effizientes Verwaltungsverfahren zu gewährleisten, bei dem alle relevanten Informationen den Behörden vorgelegt werden.

**Zu Nummer 2:**

Da bei mittelbaren Grundstücksübertragungen die Wirksamkeit der Übertragung nicht von der Genehmigung abhängt, ist die Sanktionierung der Anzeigepflicht erforderlich.

**Zu Nummer 3:**

Die bisher fehlende Sanktionierungsmöglichkeit der Verletzung der Anzeigepflicht von Landpachtverträgen ist mitursächlich für die Lückenhaftigkeit der Pachtvertragsanzeigen. Die Sanktionierungsmöglichkeit wurde von den Vollzugsbehörden eingefordert.

**Zu Nummer 4:**

Die Einhaltung von Auflagen und Bedingungen ist durch die Sanktionierung der Nichtbeachtung zu gewährleisten.

**Zu Absatz 2:**

Die Höhen der maximalen Bußgelder sind empfindlich ausgestaltet. Sie sind durch die regelmäßig hohen Geschäftswerte von Rechtsgeschäften, die der Kontrolle nach diesem Gesetz unterliegen, gerechtfertigt. Gerade im Bereich der unternehmensbezogenen Geschäfte, sowie der Unternehmensverbindungen sind die entscheidenden Behörden auf wahrheitsgemäße und vollständige Angaben angewiesen, weil entsprechende Informationen von Behörden Mitarbeitern im Einzelfall schwer zu erlangen sein werden. Die Bußgeldandrohung soll generalpräventiv auf die Einhaltung der grundstücksrechtlichen Genehmigungspflicht hinwirken.

**Zu Absatz 3:**

Abweichend von § 31 Absatz 2 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten verjährt die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten in 5 Jahren.

**Zu Abschnitt 7 (Statistik, Evaluation):****Zu § 44 (Statistik, Weitergabe der Kauffälle an den zuständigen Gutachterausschuss):****Zu Absatz 1:**

Die Vorschrift eröffnet eine Rechtsgrundlage für Datenerhebungen zum Kauf- und Pachtmarkt und benennt die im Zusammenhang zu erfassenden Merkmale.

**Zu Absatz 2:**

Die Vorschrift beschreibt weitere Merkmale, die, soweit in einer Rechtsverordnung verankert, im Rahmen statistischer Aufnahmen erhoben werden können.

**Zu Absatz 3:**

Zur Unterstützung der Statistikerstellung des Gutachterausschusses werden die für die Differenzierung nach der Käufereigenschaft Landwirt oder Nichtlandwirt notwendigen Daten diesen weitergegeben.

**Zu § 45 (Evaluation):**

Die Effektivität der gesetzlichen Regelungen soll in regelmäßigen Abständen evaluiert werden, um Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf zu erkennen. Die zum Teil nur das bisherige Recht konkretisierenden aber zum Teil auch grundlegenden Neuerungen sollen darauf geprüft werden, ob die Regelungen die erwarteten Wirkungen entfalten. Zum anderen verändert sich der landwirtschaftliche Bodenmarkt ständig, so dass auch in Bezug auf die im Gesetz verankerten Preis- und Flächenkonzentrationsschwellen in regelmäßigen Abständen zu prüfen ist, ob Verschiebungen von Schwellenwerten angezeigt sind.

**Zu Abschnitt 8 (Übergangs- und Schlussvorschriften, Einschränkung von Grundrechten, Inkrafttreten):****Zu § 46 (Übergangsregelung, Fortgeltung von Landesrecht):**

Mit der Vorschrift wird klargestellt, dass vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits begonnene behördliche Verfahren und anhängige gerichtliche Verfahren nach dem bisherigen Recht zu Ende zu führen sind.

**Zu § 47 (Einschränkung von Grundrechten):**

Die Vorschrift nennt entsprechend der Rechtsprechung des Verfassungsgerichts des Landes Brandenburg die durch das Gesetz berührten Grundrechte. Folgende Grundrechte werden durch Vorschriften dieses Gesetzes (§§ 7 Absatz 1, §§ 8, 9, 12, 17, 18) eingeschränkt:

Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Artikel 13 Absatz 1 GG, Artikel 15 Absatz 1 LV (vgl. § 27 BbgASG-E), in die – nur nach der Landesverfassung zitierpflichtige – Berufsfreiheit gemäß Artikel 49 LV (vgl. zur Zitierpflichtigkeit VerfGBbg, Beschluss vom 19. Oktober 2012 – 31/11 –, Juris-Rn. 41 ff.) sowie in das zitierpflichtige Recht auf informationelle Selbstbestimmung und Recht auf Datenschutz, Artikel 2 Absatz 1 GG in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 GG, Artikel 11 LV (vgl. §§ 38 Absatz 5, 39, 44 BbgASG-E) eingegriffen. Letzteres ergibt sich daraus, dass der grundrechtliche Schutzbereich eröffnet ist, wenn die Möglichkeit, einen Personen-bezug herzustellen, besteht (vgl. BVerfG, Urteil vom 11. März 2008 – 1 BvR 2074/05, 1 BvR 1254/07 –, Juris-Rn. 68). Ein Personenbezug dürfte jedenfalls im Falle der Veräußerung durch eine natürliche Person durch Einsichtnahme in das Grundbuch herstellbar sein, da insofern Rückschlüsse auf die Person des Veräußerers möglich erscheinen.

**Zu § 48 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten):**

[...]