

Gesetzentwurf

der Landesregierung

- ENTWURF MLUK BB 4/2024 -

Gesetz zur Reform des landwirtschaftlichen Bodenmarktrechts des Landes Brandenburg

A. Problem

Der Landtag hat in seinem Beschluss vom 19. Januar 2022 (Vgl. Drucksache 7/4894-B „Agrarstrukturgesetz für Brandenburg 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 Leitbildes 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 Landwirtschaftsbetriebe 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

Erlass eines Mantelgesetzes. Das „Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarkts“ (Artikel 1) setzt den Landtagsbeschluss Drucksache 7/4894-B „Agrarstruk-

turgesetz 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:

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

Da die auf das nicht mehr anwendbare Bundesrecht bezogenen Landesvorschriften durch eigene Rechtsvorschriften aufzuheben oder umzuformulieren sind, ist ein Mantelgesetz erforderlich.

C. Rechtsfolgenabschätzung

I. Erforderlichkeit

In den 33 Jahren der Anwendung der Bundesgesetze Grundstücksverkehrsgesetz, Reichssiedlungsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz in Brandenburg hat sich zum einen gezeigt, dass die agrarstrukturellen Ziele dieser Gesetze, die weitgehend den in dem agrarstrukturellen Leitbild des Landes Brandenburg formulierten Zielen entsprechen, sogar von gesteigerter Bedeutung sind, und zum anderen, dass sie mit den bestehenden Gesetzen nicht effektiv erreicht werden können. Die bestehenden Vorkaufsrechtsbedingungen ermöglichten nur in Einzelfällen die Vorkaufsrechtsausübung. In den Jahren 2019 bis 2022 wurde insgesamt nur 7 Mal das Vorkaufsrecht für brandenburgische Landwirtschaftsbetriebe ausgeübt über insgesamt nur 90 Hektar. In diesen vier Jahren wurden aber ungefähr 8000 Hektar Agrarfläche an Nichtlandwirte verkauft (Quelle: Grundstücksmarktberichte und Erhebungen der Landkreise zu Nichtlandwirtserwerben).

Die geltende Preismissbrauchsregelung zeigte fast keine Wirkung. Die Kaufpreise haben sich zwischen 2006 und 2021 etwa vervierfacht. Der Dynamik dieses Kostenfaktors konnten die Betriebserträge und damit auch die Einkommen der Landwirte jedoch nicht folgen.

Es kam fast nie zu Beanstandungen von Pachtverträgen trotz eines von der Ertragssituation immer weiter abgekoppelten Pachtpreises. Es fehlen Sanktionsmöglichkeiten bei Nichtbeachtung der Anzeigepflicht.

Durch Anteilskäufe lässt sich das Genehmigungsverfahren unmittelbarer Grundstückskäufe umgehen.

Der Vollzugsaufwand bei den Grundstücks- und Landpachtverkehrsbehörden ist gleichzeitig sehr hoch. Die Vollzugsbehörden erhielten vom Land für den Vollzug im Jahr 2023 ca. 3,5 Millionen Euro. Im Jahr 2024 werden es ca. 3,6 Millionen Euro sein (s. unter III 3. Erfüllungsaufwand für die Verwaltung).

Die notwendigen Änderungen der Rechtslage, die mit Ausnahme der Regelungen zu den Anteilserwerben keine neuen oder verstärkten Grundrechtseingriffe bedeuten, sondern in einigen Fällen Verringerungen von Eingriffen, können nur mit einem Landesgesetz erreicht werden.

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 Grundgesetz ist schon formal nicht möglich. Nach Artikel 125 a Absatz 1 Grundgesetz 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 Gesetzentwurf 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. Auswirkungen auf die Bürgerinnen und Bürger

Durch die Verpflichtung zur Antragstellung und Anzeige bestimmter Rechtsgeschäfte und der Möglichkeit, dass die Genehmigung versagt, das Geschäft beanstandet 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 Bruttolohn 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 Unternehmensanteilsenerwerb wird zu einer zeitlichen Mehrbelastung der Wirtschaft führen. Mit einer geschätzten jährlich zu erwartenden Anzahl von maximal 220 anzuzeigenden Rechtsgeschäften nach § 12 des Brandenburgischen Agrarstrukturgesetzes (BbgASG) oder nach § 18 BbgASG ist mit einer durchschnittlichen zeitlichen Mehrbelastung der Wirtschaft im Umfang von 316 Minuten pro Vorgang beziehungsweise 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 21.800 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) Ausgangssituation:

Für den Vollzug der den 14 Landkreisen und den beiden kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg an der Havel nach der geltenden Grundstücksverkehrs Zuständigkeitsverordnung (GrstLPZV) übertragenen Aufgaben aus dem Grundstücks- und Landpachtverkehrsrecht sind für das Ausgleichsjahr 2024 als Kostenausgleich 3.615.293 Euro vorgesehen.

Der Kostenausgleich wird auf der Grundlage des § 24 Absatz 3 und 4 Brandenburgischen Finanzausgleichsgesetzes (BbgFAG) in pauschalierter Form an die Kommunen und Landkreise verteilt. Eine Auffächerung der zugewiesenen Summe entsprechend dem Aufgabenkatalog ist gesetzlich nicht gefordert und findet nicht statt. Eine Zuordnung des jeweiligen pauschalen Gesamtbetrags zu den einzelnen Positionen des Aufgabenkatalogs erfolgt daher nur rechnerisch. Unter Zugrundelegung einer gleichmäßigen Verteilung der 3.615.293 Euro auf die 16 Behörden ergibt sich nach der Lohnkostentabelle Verwaltung nach Laufbahngruppen für eine jährliche Mitarbeiterkapazität (MAK), dass pro Vollzugsbehörde jeweils die Kosten einer MAK Höherer Dienst à 104 320 Euro, einer MAK gehobener Dienst 70 240 Euro und einer $\frac{3}{4}$ MAK Mittlerer Dienst ausgeglichen werden. Bei einer 40-Stunden-Woche ergeben sich entsprechend der Annahme der Finanzverwaltung, dass eine Vollzeitstelle 220 Arbeitstage im Jahr umfasst, 1.760 Jahresarbeitsstunden für eine Vollzeitstelle und damit 4.840 Jahresstunden für $2\frac{3}{4}$ Vollzeitstellen. Mangels hierzu vorliegender Zahlen ist davon auszugehen, dass davon etwa die Hälfte, also 2.420 Jahresstunden, auf den Aufwand für die Bearbeitung der Genehmigungsverfahren zu Grundstücksveräußerungen und die andere Hälfte auf die Bearbeitung der Pachtvertragsanzeigen entfällt.

b) Vollzugsträger:

In die Umsetzung des Gesetzes sind verschiedene Vollzugsträger involviert: Wie bisher sind die Landkreise und kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg a.d.H. als Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsbehörden für die Genehmigungsverfahren bei Grundstücksveräußerungen und Anzeigeverfahren bei Abschluss oder wesentlicher Änderung von Landpachtverträgen zuständig. Das für Landwirtschaft zuständige Landesamt (Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, LELF) ist die für die neue Aufgabe des Anzeigeverfahrens 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.

c) Veränderungen des Vollzugsaufwandes im Vergleich zur aktuellen Rechtslage

aa) Aufgrund der erhöhten Beibringungspflichten der Antragsteller (§ 25 Absatz 1) und Anzeigenden (§ 33 Absatz 2), des auf den Zeitpunkt des Vorliegens der wesentlichen Unterlagen verlagerten Fristbeginns (§ 24 Absatz 2) und aufgrund des vom Land zur Verfügung gestellten digitalen Erfassungssystems sowie aufgrund des Wegfalls des nach § 6 Absatz 1 S. 2, 1. Halbsatz GrdstVG erforderlichen Zwischenbescheids nach einem Monat vermindert sich der Erfüllungsaufwand. Die vom Landkreistag angeführte Schwierigkeit, aussagefähige Unterlagen von den Landwirten zu ihrem Aufstockungsbedarf zu erhalten, wird durch die gemäß § 39 zugelassene Verarbeitung von betriebsbezogenen Daten erleichtert. Dies ist auch vor der Einführung eines landeseinheitlichen Datenbanksystems zulässig. Der eingefügte Satz 2 in § 1 Absatz 2 „In die Berechnung der Mindestgrundstücksgröße werden die Grundstücke des Veräußerers einbezogen, die innerhalb von drei Jahren vor der Veräußerung im Zuständigkeitsbereich derselben Behörde genehmigungsfrei veräußert wurden.“ erschwert Umgehungsgeschäfte, deren Prüfung nach der aktuellen Rechtslage immer wieder Verwaltungsaufwand erzeugt, die aber selten nachweisbar sind. Mit dem Fortschritt der automatisierten Datenerfassung ist der Aufwand zur Feststellung vorheriger Veräußerungen sehr gering, wenn diese der Behörde überhaupt vorgelegt wurden.

bb) Zu einer erheblichen Entlastung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage kommt es durch den Genehmigungszwang bei Flächenerwerben durch Ehegatten, Verwandte oder Verschwägte. Im Vergleich zum Vorentwurf ist diese Freistellungsregelung auf einen noch größeren Personenkreis erstreckt worden. Nach dem GrdstVG waren diese Erwerbsfälle genauso zu prüfen wie Erwerbe durch andere Personen. Nur das Vorkaufsrecht konnte in diesen Fällen nicht ausgeübt werden. Dem Genehmigungszwang unterliegt nun auch der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und bis zum 3. Grad in der Seitenlinie und Erwerbe durch verschwägte Personen bis zum 2. Grad. Ehegatten und Verwandtenerwerbe stellen nach Erhebungen der Grundstücksverkehrsbehörden etwa 25 % aller Grundstücksübertragungen dar, in absoluten Zahlen jährlich ca. 800 Prüffälle. Dass auch bei diesen Erwerbergruppen die Konzentrationsschwelle anzuwenden ist, ist voraussichtlich in so wenigen Fällen relevant, dass nicht mit einer messbaren Reduzierung der Entlastungswirkung zu rechnen ist. Aufgrund der Beibringungspflicht der Antragsteller (s.o. unter III 2) wird von den Behörden kein eigener Ermittlungsaufwand gefordert. Die Überprüfung der beigebrachten Angaben beschränkt sich im Regelfall auf eine Plausibilitätsprüfung anhand des in der Behörde vorliegenden Sachverstandes und anhand der für sie zugänglichen Datenbanken. Das Entfallen der Versagungsprüfung bei Verwandtenerwerben wird voraussichtlich zu einer Einsparung von 10 % des Gesamtaufwandes bei den Vollzugsbehörden führen und damit zu einer Ersparnis von ca. 550 Jahresstunden.

cc) Dadurch, dass die separate Veräußerung von Wald nicht mehr Gegenstand des Gesetzes ist, entfallen ungefähr 20 % der von den Landkreisen zu bearbeitende Veräußerungsfälle. Dies führt ebenfalls zu einer Gesamtaufwandsreduzierung um 10 % und damit um ca. 550 Jahresstunden. Die Aufwandsverringerung aufgrund des Wegfalls der Veräußerungsfälle von Waldflächen entsteht auch

dadurch, dass aufwandsverursachende Rechtsunklarheiten bezüglich gemischter Verträge beseitigt werden. Bisher konnte eine Genehmigung nur (isoliert) versagt werden, wenn in einem Vertrag sowohl Landwirtschaftsfläche als auch separat zu bewirtschaftender Wald enthalten war. Die Behörden mussten einen hypothetisch erwerbsbereiten Landwirt suchen, der auch den Wald (hypothetisch) professionell bewirtschaften würde. Teilweise hielt die OLG-Rechtsprechung aber auch eine teilweise Vorkaufsrechtsausübung für die richtige Rechtsfolge.

dd) Der Versagungstatbestand der Veräußerung an einen Nichtlandwirt, obwohl ein Landwirt hinsichtlich des Grundstücks aufstockungsbedürftig und erwerbsbereit ist (§ 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1, 1. Variante) ist der Hauptfall einer „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG (Vgl. BGH, Beschluss vom 26. November 2010 – BLw 14/09 –, juris.). Die Erweiterung des Tatbestandes um die 2. Variante, dass eine als agrarstrukturell gemeinnützig anerkannte Gesellschaft für einen förderungswürdigen Zweck erwerben würde, ist die Konsequenz aus der bereits zu § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG in der neueren Rechtsprechung vertretenen Auffassung, dass die Genehmigung einer Veräußerung an einen Nichtlandwirt, die den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht widerspricht, nicht versagt werden darf (Vgl. Oberlandesgericht Frankfurt (Beschluss v. 12.07.2022, Az. 15 W 9/22). In der Konsequenz dieser Rechtsprechung könnte und müsste auch nach geltendem Recht bereits, wenn kein aufstockungsbedürftiger Landwirt erwerbsbereit ist, für eine erwerbsbereite und agrarstrukturell förderliche Gesellschaft gegenüber einem Nichtlandwirt das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Da es absehbar nur sehr wenige Gesellschaften geben wird, die den strengen Anforderungen des § 2 Absatz 6 Nummer 4 genügen und die Anerkennung als „agrarstrukturell gemeinnützig“ erhalten, wird der Mehraufwand auch gering sein, zumal da die Behörden nur die Plausibilität des Vortrags der Gesellschaften prüfen müssen.

Die im Wortlaut neue Regelung eines Versagungstatbestandes der übermäßigen Flächenkonzentration nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 3, § 11 und § 11 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 5 bedeutet keine Standarderhöhung, sondern eine Konkretisierung einer bisher nicht mit Zahlen hinterlegten, bereits nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG bestehenden Tatbestandsvariante der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“. Bereits der Versagungstatbestand 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 für die Vollzugsbehörden verbindlichen Erlass des MLUL BB vom 9. März 2016 (ABl., 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 (§ 19 Absatz 2). 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 60 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 Gesetzentwurfs 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 in diesem Landkreis ausgeht, ergäbe sich bei 10 % davon also bei 30 Fällen ein Mehraufwand von 30 Stunden. Da von ca. 500 anzeigepflichtigen Pachtverträgen im Jahr auszugehen ist, käme es bei ca. 50 Pachtverträgen im Jahr zu einem Mehraufwand von 50 Stunden. In der Summe entstünde ein Mehraufwand von 80 Stunden im Jahr. Unter der Annahme des gleichen Anfalls diesbezüglicher Prüffälle bei den 15 anderen Vollzugsbehörden entstünde landesweit ein Mehraufwand von 1.280 Stunden im Jahr.

Dagegen wirkt sich aufwandsreduzierend aus die Einführung der Vermutungsregelungen bei Überschreitung der Konzentrationsschwellen nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 i.V.m. Absatz 3 ASG-E und nach § 11 Absatz 1 Nummer 2 sowie bei der Überschreitung der Preismissbrauchsschwellen bei § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 i.V.m. Absatz 3 und § 17 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 i.V.m. Absatz 6 und damit der Beweispflicht für die Betriebe bei Überschreitung der Konzentrationsschwellen.

ee) Durch die Einführung des Maßstabes des landwirtschaftlichen Ertragswertes anstelle des bisher zu ermittelnden Marktwertes zur Feststellung des Preismissbrauchs beim Kauf wird der Aufwand zum einen deutlich vermindert. Die durchschnittlichen Ertragswerte landwirtschaftlicher Flächen beim Kauf sind in § 7 Absatz 6 aufgeführt. Bei „reinem“ Agrarland bedarf es somit keiner im Einzelfall sehr aufwendigen Verkehrswertermittlung mehr. Auf der anderen Seite erhöht sich die Fallzahl aufgrund der vor allem bei ertragsarmen Böden großen Differenz zwischen Ertragswert und Verkehrswert. Diese ist durch das Anheben der Erheblichkeitsschwelle auf 50 % anstelle der 30 % des Vorentwurfes etwas verringert worden. Da die Ertragswerte für jedermann leicht dem Gesetz zu entnehmen sind und die Bodenpunktkarten im Internet frei zugänglich sind, ist außerdem ein vorbeugender preisdämpfender Effekt zu erwarten, der die Fallzahl verringert. In der Bilanz ist bei der neuen Preismissbrauchsregelung aufgrund der

Zunahme der Fallzahlen mit ungefähr 400 zusätzlichen Fällen bei den 16 Behörden im Jahr zu rechnen. Aufgrund der im Vergleich mit der Verkehrswertschätzung einfachen Prüfung wird aber der Zeitaufwand im Einzelfall deutlich geringer sein als bei dieser. Angesichts der bisher circa 3000 Prüffälle pro Jahr im Bereich Grundstücksverkehr (ohne Landpachtverkehr) wären das ungefähr 13,3% zusätzliche Prüffälle im Bereich der Genehmigungsverfahren zu Grundstücksveräußerungen. Ins Verhältnis zu den Gesamtverfahren inklusive Landpachtverkehr wären dies insgesamt ungefähr 6,7 % zusätzliche Prüffälle, was ungefähr einen Mehraufwand von 369 Stunden bedeutet.

ff) Für die Feststellung, ob ein Pachtpreis ertragsangemessen ist, wird eine erhebliche Verfahrensvereinfachung dadurch geschaffen, dass bodenpunktorientierte Grundpachtpreise eingeführt werden, die bereits im Gesetz enthalten sind und in der Folge durch das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) amtlich bekanntgemacht 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) Der zu erwartende Anstieg der möglichen Auflagenerteilungen nach § 8 Absatz 2 im Vergleich zu dem bisherigen engen Spielraum der Genehmigungserteilung mit einer Auflage nach § 10 GrdstVG (dem entspricht § 8 Absatz 1 dieses Gesetzes, dessen Formulierung der Auslegung des § 10 GrdstVG durch den Bundesgerichtshof entspricht) führt nicht zu einer erheblichen Aufwandserhöhung, denn die betroffenen Fallgruppen der einem Landwirt gleichgestellten Nichtlandwirte (v.a. Existenzgründer, Gesellschafter, Besitzgesellschaft) bedeuten bereits heute in der Prüfung einen deutlich erhöhten Aufwand, der bei Bejahung der Gleichstellung zu einer unbeschränkten Genehmigung führt. Bei Zweifeln über das Vorliegen der Voraussetzungen ist die Genehmigung zu versagen, was zu sehr aufwendigen Rechtsstreitigkeiten führt. Wenn sich später herausstellt, dass die Voraussetzungen der Gleichstellung möglicherweise nur vorgetäuscht wurden, ist nach geltendem Recht die Rücknahme nach § 1 Bbg VwVfG in Verbindung mit § 48 VwVfG aufwendig zu prüfen, während nach den neuen Auflagentatbeständen die Auflagen wirksam werden, auf deren Grundlage dann weitere Rechtsfolgen eintreten. Die zusätzlichen Auflagentatbestände des § 8 Absatz 2 werden aufgrund des oben angeführten ohnehin bestehenden Prüfaufwandes nur in dem Falle des § 8 Absatz 2 Satz 2 einen Mehraufwand erzeugen, also in dem Fall, dass die Auflage erteilt wurde, Veränderungen in der Satzung oder dem Gesellschafterbestand anzuzeigen. Diese müssen dann überprüft werden. Bei einem dadurch entstehenden geschätzten Aufwand von 60 Minuten pro Fall ergibt sich bei geschätzten 50 Fällen im Jahr ein durch die Überprüfung entstehender Mehraufwand von 50 Stunden im Jahr.

hh) Die Neuregelung der Möglichkeit der Bußgeldverhängung gemäß § 43 Absatz 2, Nummern 1, 3 und 4 wird zu einem geschätzten Mehraufwand durchschnittlich 30 Minuten pro Vorgang führen. Durch die Verhängung von Bußgeldern wird den unteren Landwirtschaftsbehörden - bei Bereitstellung entsprechender Erlasse durch die Aufsichtsbehörde - ein durchschnittlicher Zeitaufwand

von schätzungsweise circa 30 Minuten pro Vorgang entstehen. Bei einer geschätzten Fallzahl von 100 würde das zu einem Mehraufwand von 50 Stunden im Jahr führen.

ii) In der Bilanz zwischen zu erwartenden konkret aufgabenbezogenen Mehraufwänden und den zu erwartenden Aufwandsreduzierungen im Vergleich zum bisherigen Vollzug der Grundstücks- und Landpachtverkehrsbehörden ergibt sich, dass einem geschätzten Mehraufwand von 1 749 Stunden im Jahr ein geschätzter Minderaufwand von 1100 Stunden im Jahr gegenübersteht. Die genannten Verfahrenserleichterungen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös in Stunden beziffert werden können, werden voraussichtlich den Überhang von 649 Stunden ausgleichen. Zudem wird auch nach geltendem Recht die Prüfung von Verbundstrukturen unumgänglich werden, so dass der geschätzte Mehraufwand von 1280 Stunden im Jahr für die Prüfung der Verbundstruktur auch bei der Anwendung des geltenden § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG und § 4 Absatz 1 Nummer 1 LPachtVG zukünftig anfallen wird, so dass dieser Mehraufwand in dem Vergleich zwischen geltender und zukünftiger Gesetzeslage nicht als Mehraufwand im Sinne einer Aufgabenkonkretisierung gerade durch das Agrarstrukturgesetz gewertet werden kann. Bei Nichtberücksichtigung des „Mehraufwandes“ von 1280 Stunden stehen einem Mehraufwand von 469 Stunden einem Minderaufwand von 1100 Stunden gegenüber, was eine Aufwandsverminderung von 631 Stunden ergibt.

d) Vollzugaufwand 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.

e) Der Vollzugaufwand 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

Gelegenheit zur Stellungnahme hatten:

Landkreistag Brandenburg, Jägerallee 25, 14469 Potsdam

Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Stephensonstraße 4, 14482 Potsdam

Ohne Bestehen einer Rechtspflicht wurden folgende Vereinigungen über den Gesetzentwurf unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft Brandenburg (AbL), Geschäftsführung, Nernstweg 32-34, 22765 Hamburg

Agrarpolitischer Arbeitskreis Ökologischer Landbau, Sascha Philipp, Landgut Pretschen, Am Landgut 2, 15913 Märkisch Heide (Spreewald) OT Pretschen

Bauernbund Brandenburg e.V, Dorfstraße 20, 19336 Lennewitz

Bündnis Junge Landwirtschaft e.V., Willi Lehnert, c/o Fördergemeinschaft ökologischer Landbau Berlin-Brandenburg e.V. (FÖL), Marienstraße 19-20, 10117 Berlin
Genossenschaftsverband Brandenburg

Erzbischöfliches Ordinariat Berlin, Niederwallstr. 8-9, 10117 Berlin

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-Schlesische Oberlausitz, Georgenkirchstraße 69-70, 10249 Berlin

Familienbetriebe Land und Forst Brandenburg e.V., Am Kanal 16-18, 14467 Potsdam

Fördergemeinschaft Ökologischer Landbau Berlin-Brandenburg (FÖL) e.V., Hauptstraße 43a, 15374 Müncheberg OT Eggersdorf

Forum Natur Brandenburg, Am Kanal 16 – 18, 14467 Potsdam

FREIE BAUERN Deutschland, Lennewitzer Dorfstraße 20, 19336 Legde / Quitzöbel OT Lennewitz

Gartenbauverband Berlin-Brandenburg e.V., Dorfstr. 1, 14513 Teltow/ Ruhlsdorf

Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V., Jean-Monnet-Straße 4, 10557 Berlin

junge Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (junge AbL), c/o AbL-Bundesgeschäftsstelle, Bahnhofstraße 31, 59065 Hamm

Landesbauernverband Brandenburg e.V., Dorfstraße 1, 14513 Teltow / Ruhlsdorf

Landesfischereiverband Brandenburg / Berlin e.V., Pfarrgartenweg 2, 14542 Werder (Havel)

Land schafft Verbindung Brandenburg e.V., c/o Havelberger Straße 35, 16845 Stüdenitz

Notarkammer Brandenburg, Dortustraße 71, 14467 Potsdam

Pferdezuchtverband Brandenburg-Anhalt e. V., Hauptgestüt 10 a, 16845 Neustadt (Dosse)

Rinderzuchtverband Brandenburg, RBB Rinderproduktion Berlin-Brandenburg GmbH, Lehniner Straße 9, 14550 Groß Kreutz (Havel)

Schafzuchtverband Berlin-Brandenburg e.V., Neue Chaussee 6, 14550 Groß Kreutz

Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg, Hauptgeschäftsstelle Potsdam, Friedrich-Engels-Str. 23, 14473 Potsdam

Waldbesitzerverband Berlin-Brandenburg, Am Kanal 16–18, 14467 Potsdam

ZDG – Zentralverband der Deutschen Geflügelwirtschaft e.V., Claire-Waldoff-Str. 7, 10117 Berlin

E. Zuständigkeiten

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

Gesetzentwurf für ein

Gesetz zur Reform des landwirtschaftlichen Bodenmarktrechts des Landes Brandenburg

Vom ...

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrar- struktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarktes

(Brandenburgisches Agrarstrukturgesetz – BbgASG)

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Schutzzweck, Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen

- § 1 Schutzzweck, Anwendungsbereich, Verordnungsermächtigung
- § 2 Begriffsbestimmungen, Verordnungsermächtigung

Abschnitt 2

Grundstücksübertragungen

Unterabschnitt 1

Unmittelbare Grundstücksübertragungen

- § 3 Genehmigungspflichtige Geschäfte
- § 4 Genehmigungsfreie Geschäfte
- § 5 Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit
- § 6 Pflicht zur Erteilung der Genehmigung
- § 7 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung
- § 8 Genehmigung unter Auflagen
- § 9 Genehmigung unter Bedingungen
- § 10 Vorkaufsrecht, Verordnungsermächtigungen

- § 11 Stellung und Umfang des Vorkaufsrechts, entsprechende Anwendbarkeit des Bürgerlichen Gesetzbuches

Unterabschnitt 2

Mittelbare Grundstücksübertragungen

- § 12 Anzeige und Beanstandung mittelbarer Grundstücksübertragungen
§ 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

Zuständigkeit und Verfahren

Unterabschnitt 1

Gemeinsame Verfahrensvorschriften

- § 19 Zuständige Behörde
§ 20 Aufsicht über die zuständige Behörde
§ 21 Digitale Systemlösung für zuständige Behörde
§ 22 Form des Antrags und der Anzeige
§ 23 Zustellungsbevollmächtigte Person
§ 24 Fristen

Unterabschnitt 2

Ergänzende Verfahrensvorschriften bei unmittelbarer Grundstücksübertragung

- § 25 Antrag, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen, Verordnungsermächtigung
- § 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, Verordnungsermächtigung
- § 32 Besichtigungsrecht, Verlängerung der Frist

Unterabschnitt 4

Ergänzende Verfahrensvorschriften bei Landpachtverträgen

- § 33 Anzeige, Unterlagen, Verordnungsermächtigung
- § 34 Fiktion

Unterabschnitt 5

Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Pachtflächenübertragung

- § 35 Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen, Verordnungsermächtigung

Unterabschnitt 6

Behördliche Verfügungen und Zwangsgeld

- § 36 Behördliche Verfügungen
- § 37 Zwangsgeld

Unterabschnitt 7

Beteiligung von Berufsvertretungen, Datenschutz

§ 38 Anhörung, Veröffentlichung, Datenbank, Verordnungsermächtigung

§ 39 Datenschutzvorschriften, Verordnungsermächtigung

Unterabschnitt 8

Gerichtliches Verfahren, Finanzen

§ 40 Gerichtliches Verfahren, Finanzen

§ 41 Gebühren- und Auslagenfreiheit

Abschnitt 5

Siedlungsunternehmen, Aufsicht, Landentwicklung

§ 42 Gründung eines brandenburgischen Siedlungsunternehmens, Aufsicht, Aufgaben, Verordnungsermächtigungen

Abschnitt 6

Ordnungswidrigkeiten

§ 43 Ordnungswidrigkeiten

Abschnitt 7

Statistik, Evaluation

§ 44 Statistik, Verordnungsermächtigung

§ 45 Evaluation

Abschnitt 8

Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 46 Übergangsregelung, Fortgeltung von Landesrecht

§ 47 Übergangsvorschrift zur Preismissbrauchsregelung gemäß § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 6 bis zur Genehmigung der Regelung durch die Europäische Kommission

§ 48 Überleitungsvorschrift zur Ausübung des Vorkaufsrechts bis zur Gründung eines brandenburgischen Siedlungsunternehmens

§ 49 Einschränkung von Grundrechten

Abschnitt 1

Schutzzweck, Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen

§ 1

Schutzzweck, Anwendungsbereich, Verordnungsermächtigung

(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, die im Widerspruch steht zu den agrarstrukturellen Grundsätzen und Zielen nach Satz 2 und des vom Landtag durch Beschluss vom 19. Januar 2022 – Drucksache 7/4894-B – bestätigten Agrarstrukturellen Leitbildes Landes Brandenburg. Die agrarstrukturellen Ziele des Landes Brandenburg sind insbesondere:

1. Landwirte sollen vorrangig Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen haben. Der Boden soll nicht der Spekulation oder der vorrangigen Kapitalanlage dienen. Die Dynamik auf den Finanzmärkten soll keinen Einfluss auf die Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodenmarkts haben.
2. Die brandenburgischen Landwirtschaftsbetriebe sollen in Bezug auf die Betriebsgrößen, Rechtsformen und Betriebskonzepte als auch auf die Produktionsrichtungen und das Betreiben im Haupt- und im Nebenerwerb vielfältig sein und unabhängig von Betriebsform und Produktionsrichtung von fachlich kompetenten Eigentümern und Mitarbeitern geleitet und fortentwickelt werden.
3. Die breite Streuung des Eigentums an Agrarflächen wird angestrebt. Gleichermaßen soll es eine breite Streuung der Pachtflächen bei den Pächtern geben. Eine übermäßige Flächenkonzentration bei wenigen Eigentümern und Bewirtschaftern landwirtschaftlicher Flächen soll vermieden werden. Bei Flächeneigentümern und -bewirtschaftern in der Rechtsform einer Gesellschaft gilt dieser Grundsatz auch für den Unternehmensverbund, dem die Gesellschaft angehört.
4. Die in der Rechtsform einer Gesellschaft geführten Landwirtschaftsbetriebe sollten weder direkt noch indirekt durch Personen kontrolliert werden, die vorrangig die Interessen von Kapitalanlegern verfolgen.
5. Die Landwirtschaftsbetriebe sollen einen ihrer jeweiligen wirtschaftlichen Situation angemessenen Eigenlandanteil erreichen können.
6. Junglandwirte im Sinne des § 12 des GAP-Direktzahlungen-Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3003; 2022 I S. 2262) in der jeweils geltenden Fassung und Betriebsgründer sollen Zugang zu Flächen in Form von Pachtland und von Eigenland haben.
7. Die erworbenen Landwirtschaftsflächen sollen in einem Bewirtschaftungszusammenhang mit einem bereits bestehenden oder zu gründenden landwirtschaftlichen Betrieb in der Region stehen.
8. Die Preisentwicklung auf dem landwirtschaftlichen Immobilienmarkt soll im Zusammenhang mit den Einkommensmöglichkeiten der Landwirtschaft stehen.

9. Die Transparenz zu den Grundstücks- und Unternehmensveräußerungen und zu den Verpachtungen wird erhöht.
10. Bei der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts werden im Falle einer Konkurrenzsituation zwischen mehreren Landwirten, die gleichermaßen aufstockungsbedürftig sind, agrarstrukturelle Kriterien für die Auswahl des Nacherwerbers angewendet, die den sonstigen Zielen dieses Leitbildes entsprechen. Wenn anzuzeigende Pachtverträge agrarstrukturell nachteilig sind, weil der Pächter ein Nichtlandwirt ist und mehrere Landwirte gleichermaßen aufstockungsbedürftig hinsichtlich der Pachtflächen sind, sollen ebenfalls agrarstrukturelle Kriterien angewendet werden, um den Verpächter bei der Auswahl eines neuen Pächters zu unterstützen. Dabei hat das Kriterium des Junglandwirts und Existenzgründers besonderes Gewicht.
11. Die Landpachtverträge sollen der Landpachtverkehrsbehörde durch den Pächter zuverlässig angezeigt werden. Die Pachtpreise sollen in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag stehen, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die unmittelbare Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne von § 2 Absatz 1, wenn diese allein oder gemeinsam mit weiteren landwirtschaftlichen Grundstücken oder mit Grundstücken einer anderen Nutzungsart, mit denen eine wirtschaftliche Einheit nach § 2 Absatz 2 besteht, 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, das allein oder gemeinsam mit weiteren landwirtschaftlichen Grundstücken oder mit Grundstücken einer anderen Nutzungsart, mit denen eine wirtschaftliche Einheit nach § 2 Absatz 2 besteht, mindestens 10 Hektar groß ist oder die einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem oder mehreren solcher Grundstücke hat, wenn die Grundstücke alleine oder gemeinsam mindestens 10 Hektar groß sind,
3. den Landpachtvertrag im Sinne von § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung, derzeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nummer 411) geändert worden ist, über eines oder mehrere Grundstücke im Sinne von § 2 Absatz 1, wenn diese allein oder gemeinsam mindestens einen Hektar groß sind und
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.

In die Berechnung der Mindestgrundstücksgröße im Sinne des Satzes 1 Nummer 1 werden die Grundstücke der Veräußerin oder des Veräußerers einbezogen, die innerhalb von drei Jahren vor der Veräußerung im Zuständigkeitsbereich derselben

Behörde genehmigungsfrei veräußert wurden. In die Berechnung der Mindestgrundstücksgröße im Sinne des Satzes 1 Nummer 3 werden die Grundstücke des Pächters einbezogen, die innerhalb von drei Jahren vor der Verpachtung im Zuständigkeitsbereich derselben Behörde anzeigefrei gepachtet wurden.

(3) Die Vorschriften regeln darüber hinaus die Grundlagen für die Errichtung, die Aufgaben und die Tätigkeit des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens im Sinne des § 42.

(4) Durch Rechtsverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Mitglieds der Landesregierung kann bestimmt werden, dass die Mindestgrundstücksgrößen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 4 verringert oder erhöht werden können, wenn dies aus konkreten agrarstrukturellen Gründen im Sinne des Satzes 2 für eine Region oder das gesamte Land Brandenburg geboten ist. Konkrete agrarstrukturelle Gründe liegen vor, wenn die Erreichbarkeit von mindestens drei der agrarstrukturellen Ziele nach Absatz 1 Satz 2 dadurch gefährdet ist, dass Veräußerungen unter oder über zwei Hektar nicht von der Genehmigungspflicht, Pachtverträge unter oder über einem Hektar nicht von der Anzeigepflicht, mittelbare Grundstücksübertragungen unter oder über 10 Hektar oder mittelbare Pachtflächenübertragungen unter oder über 50 Hektar erfasst werden. Bei Vorliegen einer Rechtsverordnung nach Satz 1 gelten die darin festgelegten Hektarzahlen anstelle der Hektarzahlen in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 4.

(5) Die Regelungen dieses Gesetzes, die für Landwirte im Sinne des § 2 Absatz 5 gelten, gelten auch für Nichtlandwirte, die nach § 2 Absatz 6 Landwirten gleichgestellt sind. Die Regelungen dieses Gesetzes, die für Nichtlandwirte im Sinne des § 2 Absatz 6 gelten, gelten auch für Landwirte, die nach § 2 Absatz 8 Nichtlandwirten gleichgestellt sind.

§ 2

Begriffsbestimmungen, Verordnungsermächtigung

(1) Ein landwirtschaftliches Grundstück ist ein Buchgrundstück oder Teil eines solchen, das entweder bereits landwirtschaftlich bewirtschaftet wird oder das nicht wirtschaftlich genutzt wird aber 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. Wenn der Begriff „Grundstück“ ohne weiteren Zusatz verwendet wird, bezieht er sich auf ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Satzes 1. Wenn der Begriff „Grundstück“ im Singular verwendet wird, bezieht sich die jeweilige Regelung auch auf die weiteren Grundstücke des jeweiligen Rechtsgeschäfts, es sei denn der Gegenstand der Regelung ist ausdrücklich nur ein einzelnes Grundstück.

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

1. wenn das Grundstück mit einer anderen Nutzungsart nach seinem Wert und seiner wirtschaftlichen Bedeutung den landwirtschaftlichen Grundstücken 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, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen. Hierzu zählen insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbssobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei sowie die berufsmäßige Fischerei in Binnengewässern. Eine mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung liegt vor, wenn das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann.

(4) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes forstwirtschaftlich genutzt, wenn es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), das zuletzt durch das Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19 [Nummer 15]) geändert worden ist, handelt.

(5) Landwirt ist eine natürliche Person, Personengesellschaft oder juristische Person, im Haupt- oder im Nebenerwerb, die 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. Ein der Betriebsausrichtung entsprechendes Fachwissen in der Leitung des Betriebes liegt vor, wenn mindestens eine hauptberuflich in leitender Stellung des Betriebes tätige Person über landwirtschaftstechnische und über organisatorisch-kalkulatorische Fähigkeiten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des konkreten Hofes verfügt.

(6) Einem Landwirt im Sinne des Absatzes 5 gleichgestellt sind folgende Personen, die keine Landwirte 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. eine Gesellschafterin oder ein Gesellschafter einer landwirtschaftlichen Gesellschaft,
 - a) wenn die Gesellschafterin oder der Gesellschafter als Mitunternehmerin oder 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 gemäß Absatz 7 als agrarstrukturell gemeinnützig anerkannt ist.

(7) Die Anerkennungsvoraussetzungen der agrarstrukturellen Gemeinnützigkeit im Sinne von Absatz 6 Nummer 4, deren Prüfung, deren Entzugsvoraussetzungen sowie die für die Anerkennung zuständige Stelle des Landes und das jeweilige Verfahren regelt das für Landwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung durch Rechtsverordnung nach folgenden Vorgaben:

1. Die Anerkennung der gemeinnützigen Vereinigung setzt voraus, dass die gemeinwohlorientierte Förderung der Landwirtschaft ihr ausschließlicher Zweck ist und sie sich nach ihren Rechtsgrundlagen verpflichtet hat, Landwirten die Flächen zu ertragsangemessenen Preisen langfristig zu überlassen und ihnen mindestens ein Vorkaufsrecht eingeräumt hat.
2. 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.
3. Die Gemeinnützigkeit kann nur dann anerkannt werden, wenn die Landpachtverträge oder sonstigen Überlassungsverträge mindestens nach folgenden Maßgaben geschlossen werden:
 - a) Als Pächter werden vorrangig Junglandwirte im Sinne von § 12 GAP-Direktzahlungen-Gesetzes und Existenzgründer berücksichtigt,
 - b) 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
 - c) den Pächtern ist eine mindestens zweimalige Verlängerungsoption zu den gleichen Bedingungen einzuräumen.

Werden andere Überlassungsverträge als Landpachtverträge geschlossen, müssen auch sie die unter Nummer 3 und der in Absatz 7 genannten Rechtsverordnung aufgeführten Voraussetzungen entsprechend erfüllen, damit die Vereinigung als agrarstrukturell gemeinnützig anerkannt wird.

(8) Einem Nichtlandwirt gleichgestellt sind Landwirte, die das zu erwerbende Grundstück nicht in die Eigenbewirtschaftung nehmen. Eine Eigenbewirtschaftung liegt vor, wenn der erwerbende Landwirt das Grundstück in eigener unternehmerischer Verantwortung in wirtschaftlichem Zusammenhang mit seinem Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet. Liegt das Grundstück außerhalb der Region des

Landwirtschaftsbetriebes gemäß Absatz 9 oder von bereits in wirtschaftlichem Zusammenhang vom Erwerber bewirtschafteten Flächen und soll das Grundstück ausschließlich durch Lohnunternehmer bewirtschaftet werden, wird vermutet, dass keine Eigenbewirtschaftung erfolgen wird.

(9) Als Region des Landwirtschaftsbetriebes im Sinne dieses Gesetzes gilt dasjenige Gebiet, welches in der dreifachen durchschnittlichen Entfernung landwirtschaftlicher Grundstücke zum Betriebssitz der Landwirte liegt. Die Durchschnittsentfernung wird durch das für Landwirtschaft zuständige Landesamt amtlich bekannt gemacht. Eine erneute amtliche 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 oder 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 Satz 1 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) Eine mittelbare Grundstücksübertragung im Sinne dieses Gesetzes ist 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) Eine mittelbare Pachtflächenübertragung im Sinne dieses Gesetzes ist 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 Wert eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach Absatz 1, das nicht die Qualität des Bauerwartungslandes nach § 3 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) in der jeweils geltenden Fassung aufweist, ist der landwirtschaftliche Ertragswert. Der landwirtschaftliche Ertragswert wird bei der unmittelbaren rechtsgeschäftlichen Übertragung einer Fläche durch die kapitalisierte Grundrente bestimmt. Dabei wird der Kapitalisierungsfaktor 25 bei einem Zinssatz von einem Prozent auf die durchschnittlichen Grundrenten in den jeweiligen Landbaugebieten nach § 7 Absatz 6 verwendet. Der Wert eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach Absatz 1, das die Qualität des Bauerwartungslandes nach § 3 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung aufweist, ist der Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung, derzeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nummer 394) geändert worden ist. Bei der Pacht richtet sich der landwirtschaftliche Ertragswert nach der durchschnittlichen auf vergleichbaren Flächen erzielbaren Grundrente. Maßstab für die Ertragsangemessenheit 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 nach § 17 Absatz 6 bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung regelmäßig zu erwirtschaftenden Grundrenten entsprechen die dort aufgeführten Grundpachtpreise. Der durchschnittliche Ertragswert bei Grünland liegt bei 67,8 Prozent des durchschnittlichen Ertragswertes für Ackerland. Bis zu dem Tag, an dem das für Landwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung öffentlich bekanntgibt, dass die Europäische Kommission den Ertragswertmaßstab für den Preismissbrauchstatbestand nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 7 Absatz 6 genehmigt hat, gilt als Wert eines landwirtschaftlichen Grundstücks der Marktwert entsprechend § 194 des Baugesetzbuches.

(15) Ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen ist eine rechtsfähige Personenvereinigung, der Aufgaben der Agrarstrukturverbesserung und der Förderung der ländlichen Entwicklung zugewiesen sind. Auf das gemeinnützige Siedlungsunternehmen finden die Vorschriften des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-2, veröffentlichten bereinigten Fassung Anwendung.

(16) Siedlungsmaßnahmen sind bodengebundene Vorhaben von Privatpersonen, privatrechtlichen Unternehmen oder öffentlichen Stellen, welche der Verwirklichung des Siedlungszweckes dienen.

(17) Siedlungszweck ist die Unterstützung vorhandener und neu zu gründender landwirtschaftlicher Betriebe durch eine ihrer Produktionsform angemessene Boden-, Wohn-, Anlagen- und Infrastrukturausstattung.

Abschnitt 2

Grundstücksübertragungen

Unterabschnitt 1

Unmittelbare Grundstücksübertragungen

§ 3

Genehmigungspflichtige Geschäfte

(1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks im Sinne des § 2 Absatz 1 und der schuldrechtliche Vertrag hierüber (unmittelbare Grundstücksübertragung) bedürfen der Genehmigung, über die die nach § 19 zuständige Behörde auf Antrag 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 folgende Rechtsgeschäfte gleich

1. 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 und
3. die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstück.

§ 4

Genehmigungsfreie Geschäfte

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. der Bund oder das Land als Vertragspartei 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 oder
4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des Baugesetzbuches liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstücke im Sinne von § 2 Absatz 1 ausgewiesen sind.

Zeugnis über die 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.

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) die erwerbende Person der Ehegatte oder die eingetragene Lebenspartnerin oder der eingetragene Lebenspartner der Veräußerin oder des Veräußerers ist oder mit der Veräußerin oder dem Veräußerer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist und
 - b) die erwerbende Person 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 ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die landwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbstständige Existenz bietet,
4. wenn die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient,
5. wenn Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des Ertragswertes des höherwertigen Grundstückes ausmacht oder
6. wenn ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an diejenige oder denjenigen veräußert wird, zu deren oder dessen Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste, oder ein Grundstück an diejenige oder denjenigen veräußert wird, die oder der das Eigentum auf Grund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muss.

Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

(1) Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen gemäß § 8 oder Bedingungen gemäß § 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 oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt nach § 2 Absatz 6 Nummer 1 bis 3 hinsichtlich der erwerbsgegenständlichen Grundstücke aufstockungsbedürftig und zum Erwerb konkret oder grundsätzlich bereit und in der Lage ist oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt nach § 2 Absatz 6 Nummer 4 zum Erwerb der Grundstücke für einen konkreten agrarstrukturell förderungswürdigen Zweck im Sinne der Anerkennungs Voraussetzungen gemäß § 2 Absatz 6 Nummer 4 bereit und in der Lage ist,
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, oder
4. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht und ein Landwirt oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt gemäß § 2 Absatz 6 Nummer 1 bis 3 seine Bereitschaft erklärt, die erwerbsgegenständlichen Grundstücke zum landwirtschaftlichen Ertragswert zum Zweck der Eigenbewirtschaftung zu erwerben oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt gemäß § 2 Absatz 6 Nummer 4 seine Bereitschaft erklärt, die Grundstücke zum landwirtschaftlichen Ertragswert für einen konkreten agrarstrukturell förderungswürdigen Zweck zu erwerben.

Bis zu dem Tag, an dem das zuständige Mitglied der Landesregierung öffentlich bekannt gibt, dass die Europäische Kommission den Maßstab des Ertragswertes nach Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 6 Satz 1 und Absatz 6 Satz 2 genehmigt hat, liegt ein Nachteil für die Agrarstruktur durch ein grobes Missverhältnis zwischen Preis und Wert eines Grundstückes vor, wenn der Gegenwert den Marktwert des Grundstückes um 30 Prozent übersteigt und ein Landwirt bereit ist, das Grundstück zum Marktwert zu erwerben. 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 Ertragswert beziehen. Bis zu dem Tag, an dem das für Landwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung die Genehmigung der Regelung des Absatzes 6 Satz 1 und des Absatzes 6 Satz 2 durch die Europäische Kommission öffentlich bekannt gemacht hat, muss sich die Erwerbsfähigkeit und Erwerbsbereitschaft bei anderen Übertragungsgeschäften als dem Kauf, für die keine Vereinbarung des Wertes des Grundstückes getroffen wurde, auf den Marktwert 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 Grundstücke wird vermutet, wenn die Summe der Grundstücke, die bereits im Eigentum der Erwerberin oder des Erwerbers stehen, und des verfahrensgegenständlichen Grundstückes sowie der Grundstücke, die durch die Erwerberin oder den Erwerber aufgrund von Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverhältnissen bewirtschaftet werden, bundesweit mehr als 2 600 Hektar beträgt. Dabei sind der Erwerberin oder dem Erwerber Eigentums- und Pachtflächen des Unternehmensverbundes im Sinne des § 2 Absatz 10, zu dem die Erwerberin oder der Erwerber gehört, wie eigene Flächen zuzurechnen. Für Erwerberinnen oder Erwerber, denen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eine landwirtschaftliche Fläche zuzurechnen ist, die größer als 2 600 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 auf 2 600 Hektar, wenn der Flächenbestand unterhalb 2 600 Hektar kontinuierlich länger als drei Jahre fortbesteht. Die Vermutung nach Satz 1 kann durch die Erwerberin oder den Erwerber widerlegt werden, wenn ihr oder 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 kumulativ mindestens drei Gründe für einen weiteren Aufstockungsbedarf vorliegen. Das kann insbesondere der Fall sein, wenn

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

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 Agrarland, das weder Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land ist, in der Regel vor, wenn der Gegenwert den durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragswert des Grundstücks um mehr als 50 Prozent übersteigt. Der durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragswert von Ackerflächen beträgt

1. im Landbaugebiet I (Ackerzahl > 45): 12 200 Euro/Hektar,
2. im Landbaugebiet II (Ackerzahl 36-45): 9 514 Euro/Hektar,
3. im Landbaugebiet III (Ackerzahl 29-35): 6 915 Euro/Hektar,
4. im Landbaugebiet IV (Ackerzahl 23-28): 4 492 Euro/Hektar,
5. im Landbaugebiet V (Ackerzahl < 23): 2 951 Euro/Hektar.

Das für Landwirtschaft Landesamt stellt den zuständigen Behörden alle fünf Jahre die aktuellen durchschnittlichen Ertragswerte für die Landbaugebiete zur Verfügung. Bis zu dem Tag, an dem das zuständige Mitglied der Landesregierung öffentlich bekanntgibt, dass die EU-Kommission den Maßstab des Ertragswertes nach Satz 1 und 2 genehmigt hat, gilt ein grobes Missverhältnis im Sinne von Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 dann als grundsätzlich gegeben, wenn der Gegenwert den Marktwert des Grundstückes um 30 Prozent übersteigt. Ein grobes Missverhältnis nach Satz 1 oder 4 liegt nicht vor, wenn die Käuferin oder 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 im Sinne von § 3 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung einzustufen ist, vor, wenn der Gegenwert den Marktwert des Grundstücks um mehr als 50 Prozent übersteigt.

(7) Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch anderen öffentlichen und volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, soweit sie im Gemeinwohlinteresse stehen und bereits eine rechtliche Grundlage für die konkrete Umsetzung des entsprechenden Vorhabens geschaffen wurde oder deren Inkrafttreten unmittelbar bevorsteht. Dazu gehören insbesondere staatlich unterstützte Vorhaben oder Maßnahmen

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

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

Genehmigung unter Auflagen

(1) Liegt ein Versagungsgrund nach § 7 vor, der 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 1 bis 4 kann eine Auflage nach Absatz 1 Nummer 2 erteilt werden, die unter die aufschiebende 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 3 oder 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 die §§ 346 bis 349 sowie 351 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

(4) Ist eine Genehmigung unter einer Auflage nach diesem Gesetz oder nach dem Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, 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 ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung an das nach § 40 Absatz 3 Satz 1 zuständige Gericht gestellt werden. Für den Antrag gilt § 22 Absatz 1 entsprechend.

Genehmigung unter Bedingungen

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

1. die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen einer der in § 7 aufgeführten Tatbestände entgegensteht, in bestimmter Weise ändern oder
 2. die Erwerberin oder 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, Verordnungsermächtigungen

- (1) Wird ein Grundstück durch Kaufvertrag veräußert, so hat die oder 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 mit Ausnahme des § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 und 4 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 nach Absatz 1 ist
1. der von der zuständigen Behörde ermittelte aufstockungsbedürftige und zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens erwerbsbereite Landwirt,
 2. ein nach § 2 Absatz 6 Nummer 1 bis 3 einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt,
 3. im Falle des Absatzes 4 Satz 1, dass ein hinsichtlich des Grundstückes aufstockungsbedürftiger Landwirt zwar grundsätzlich zum Erwerb bereit und in der Lage ist, nicht aber zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens erwerben kann, das Siedlungsunternehmen oder
 4. der gemäß § 2 Absatz 6 Nummer 4 einem Landwirt gleichgestellte Nichtlandwirt, wenn er zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens einen die Gemeinnützigkeitsvoraussetzungen erfüllenden konkreten Erwerbszweck nachweist.
- (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 Rechtsverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Mitglieds der Landesregierung geregelt. Vor Erlass der Rechtsverordnung sind die berufsständischen Verbände und Vereinigungen zu beteiligen. Die Kriterien für die Auswahlent-

scheidung zwischen mehreren aufstockungsbedürftigen erwerbsbereiten Landwirten richten sich nach den agrarstrukturellen Zielen des § 1 Absatz 1 Satz 2 Nummer 10 und müssen im Einklang mit den sonstigen agrarstrukturellen Zielen des § 1 Absatz 1 Satz 2 stehen. Mindestens müssen die nachfolgenden Kriterien angewendet werden:

1. Eigenschaft als bisheriger Pächter der Fläche,
2. Nähe des Betriebssitzes zu der Kauffläche,
3. Junglandwirt oder Existenzgründer,
4. Arbeitskräfte pro Hektar Betriebsfläche,
5. Beitrag des Betriebes zur Erhöhung der Diversifizierung oder zur regionalen Wertschöpfung,
6. Tierhaltung, bei der die Tiere vorwiegend von den eigenen Flächen ernährt werden,
7. konkret begründeter Flächenbedarf,
8. Passfähigkeit der Betriebsstruktur zu den möglichen Anforderungen der jeweiligen Fläche.

(5) 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 der oder des Vorkaufsberechtigten der oder dem Verpflichteten mitteilt. Damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen der Verkäuferin oder dem Verkäufer und der Vorkaufsberechtigten oder dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt. Die Mitteilung bedarf der förmlichen Zustellung nach dem Verwaltungszustellungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung, derzeit vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, in Verbindung mit § 1 Absatz 1 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung, derzeit vom 18. Oktober 1991 (GVBl. I S. 457), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74, 86) geändert worden ist. Für zusammen veräußerte Grundstücke kann das Vorkaufsrecht auch zugunsten mehrerer Vorkaufsberechtigter ausgeübt werden, auf die der Kaufgegenstand aufgeteilt wird. Dabei ist bei Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken diese beizubehalten.

(6) Wird das Vorkaufsrecht direkt zugunsten eines Landwirts ausgeübt, steht der Veräußerin oder dem Veräußerer das Rücktrittsrecht nach § 323 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch dann zu, wenn dieses im Kaufvertrag ausgeschlossen wurde. Tritt die Veräußerin oder der Veräußerer nach einem solchen Rücktritt ein weiteres Mal von einem zum selben Kaufgegenstand abgeschlossenen und infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts nach Absatz 1 mit einem Dritten zustande gekommenen Kaufvertrag zurück, steht dem Siedlungsunternehmen in Ansehung desselben Kaufgegenstandes ein weiteres Vorkaufsrecht nicht mehr zu. Das Siedlungsunternehmen haftet für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Vorkaufsberechtigten als Gesamtschuldnerin.

Stellung und Umfang des Vorkaufsrechts, entsprechende Anwendbarkeit des Bürgerlichen Gesetzbuches

(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 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 Naturschutzausführungsgesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, 21), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9, S 11) geändert worden ist, und nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist, geht das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz Vorkaufsrechten nach anderen gesetzlichen Regelungen vor.

(3) Hat die Käuferin oder der Käufer eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat die oder der Vorkaufsverpflichtete der oder 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, die §§ 465 bis 468, § 1098 Absatz 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

Unterabschnitt 2

Mittelbare Grundstücksübertragungen

Anzeige und Beanstandung mittelbarer Grundstücksübertragungen

(1) Die mittelbare Übertragung eines Grundstücks bedarf spätestens mit dem Abschluss des Vertrages der Übertragung der unverzüglichen Anzeige bei der zuständigen Behörde. Die Beteiligten können die Anzeige auch schon vor dem Abschluss des Vertrages vornehmen, wenn eine 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 Nummer 2 führt. Ein Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 liegt jedoch dann nicht vor, soweit der Bucheigentümer seine Grundstücke mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb dauerhaft selbst bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung ist nicht dauerhaft, wenn

sie nicht durchgängig für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Abschluss des Vertrages der mittelbaren Grundstücksübertragung besteht. Der zuständigen Behörde ist entweder durch den aktuellen oder den künftigen Eigentümer dieser Grundstücke oder durch die oder den Anzeigenden nach Absatz 1 innerhalb dieser fünf Jahre durch jährliche Berichte nachzuweisen, dass der Bucheigentümer seine Grundstücke mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb dauerhaft selbst bewirtschaftet.

(3) Der oder 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 Ankaufsberechtigten die notwendigen Informationen zum Ankauf, insbesondere das oder die Grundstücke und den Ankaufspreis, mitgeteilt hat und ihr die Erklärung des Ankaufsberechtigten 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 Ankaufsrecht 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.

(6) Die Kosten des Ankaufs und seiner Durchführung trägt der Ankaufsberechtigte. Das Ankaufsrecht 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 Ankaufsrecht 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 zehn Jahren nach Erwerb des Eigentums an aufstockungsbedürftige Landwirte zu veräußern.

(2) Die Frist nach Absatz 1 endet bereits vor Ablauf von zehn 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 zwischen konkurrierenden Erwerbsinteressenten zu treffende Auswahl sind die Maßstäbe und Kriterien der Rechtsverordnung nach § 10 Absatz 4 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 Absatz 1 Satz 2 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 zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Eigentümers ins Grundbuch, wenn jemand, der das Eigentum am Grundstück durch Ausübung des Vorkaufsrechtes oder Ankaufrechtes oder der 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 können bei Ausübung des Vorkaufsrechtes im Bescheid der zuständigen Behörde, ansonsten durch das Siedlungsunternehmen im Veräußerungsvertrag, festgelegt werden. 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 oder
2. zwischen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder Personen, die in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt sind oder bis

zum zweiten Grad Verschwägerten, 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. zu einer unwirtschaftlichen Aufteilung eines Grundstückes oder einer Mehrheit von Grundstücken führt, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, 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 Absatz 3 Nummer 4 wird vermutet, wenn die Pacht bei Ackerland den aus der durchschnittlichen Grundrente in dem jeweiligen Landbaugebiet ermittelten Grundpachtzins um 20 Prozent oder bei intensiv bewirtschaftetem Grünland 120 Euro/Hektar übersteigt. Es gelten folgende Grundpachtpreise:

1. Landbaugebiet I (Ackerzahl > 45): 277 Euro pro Hektar und Jahr,
2. Landbaugebiet II (Ackerzahl 36-45): 216 Euro pro Hektar und Jahr,
3. Landbaugebiet III (Ackerzahl 29-35): 157 Euro pro Hektar und Jahr,
4. Landbaugebiet IV (Ackerzahl 23-28): 102 Euro pro Hektar und Jahr,
5. Landbaugebiet V (Ackerzahl < 23): 6 Euro pro Hektar und Jahr.

Die vom für Landwirtschaft zuständige Landesamt ermittelten Grundpachtpreise werden durch die zuständige Behörde amtlich bekannt gemacht und alle drei 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. Der Grundpachtpreis bei Grünland liegt bei 97 Euro.

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

(8) Für die Begründung der Beanstandung eines Pachtvertrages gemäß Absatz 3 Nummer 1 können bei mehreren in einem Pachtvertrag zusammengeführten Grundstücken auch mehrere aufstockungsbedürftige Landwirte ihr Pachtinteresse erklären, wenn damit der gesamte Pachtgegenstand flächenmäßig und bezüglich des Pachtpreises ohne Rest aufgeteilt wird.

(9) Die in der Rechtsverordnung nach § 10 Absatz 4 aufgeführten agrarstrukturellen Kriterien für die Auswahl zwischen mehreren aufstockungsbedürftigen Landwirten gelten auch für die Auswahl von mehreren aufstockungsbedürftigen Landwirten, die bereit sind, das Grundstück im Falle des Absatzes 3 Nummer 1 zu pachten. Dabei hat das Kriterium des Junglandwirtes und des Existenzgründers besonderes Gewicht.

§ 18

Anzeige und Beanstandung von mittelbaren Pachtflächenübertragungen

Die mittelbare Pachtflächenübertragung kann beanstandet werden, wenn sie 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 einer angemessenen 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 für diese mittelbare Grundstücksübertragung die §§ 12, 13, 31 und 32 entsprechend.

Abschnitt 4

Zuständigkeit und Verfahren

Unterabschnitt 1

Gemeinsame Verfahrensvorschriften

§ 19

Zuständige Behörde

(1) Sachlich zuständige Behörden für die Verfahren nach Abschnitt 2 Unterabschnitt 1 und § 17 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 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 oder der Anzeige, an die örtlich zuständige Behörde abzugeben und den Antragsteller oder den Anzeigenden 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 für Landwirtschaft zuständige Landesamt, das nach § 19 Absatz 1 Satz 2 zuständig ist, 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 Behörde

Das für Landwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung stellt den zuständigen Behörden nach § 19 eine digitale Systemlösung zur Verfügung, die eine landesweit einheitliche Bearbeitung der Anträge und Anzeigen sicherstellt und die nach der Einführung durch die zuständigen Behörden zu nutzen ist.

§ 22

Form des Antrags und der Anzeige

(1) Der Antrag auf Genehmigung ist grundsätzlich elektronisch bei der zuständigen Behörde einzureichen. Verfügt die Antragstellerin oder der Antragsteller nicht über die technischen Voraussetzungen oder bestehen technische Hindernisse für die elektronische Antragstellung, kann der Antrag in Papierform bei der zuständigen Behörde eingereicht werden. Über den Antrag entscheidet die zuständige Behörde.

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

§ 23

Zustellungsbevollmächtigte Person

(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, § 17 und § 18.

(2) Hat eine Notarin oder 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 der Notarin oder des Notares nach Absatz 2 gilt entsprechend für die Anzeige nach § 12 Absatz 1, § 17 und § 18.

§ 24

Fristen

(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 weitergegeben wurde. Die zuständige Behörde hat den Eingang der vollständigen Antrags- oder Anzeigeunterlagen auf Verlangen des Antragstellers oder des Anzeigenden zu bestätigen.

Unterabschnitt 2

Ergänzende Verfahrensvorschriften bei unmittelbarer Grundstücksübertragung

§ 25

Antrag, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen, Verordnungsermächtigung

(1) Mit dem Antrag auf Genehmigung einer unmittelbaren Grundstücksübertragung sind alle Tatsachen wahrheitsgemäß vorzutragen und zu belegen, die für die behördliche Prüfung der Voraussetzungen einer möglichen Genehmigungsversagung 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 zu den Anforderungen der Antragsstellung kann durch Rechtsverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Mitglieds der Landesregierung geregelt werden. Die Einzelheiten zum Verfahren der Einreichung der erforderlichen Unterlagen sowie der Festlegung, welche Unterlagen zu den erforderlichen Unterlagen gehören, kann durch Rechtsverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Mitglieds der Landesregierung geregelt werden. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten richtet sich nach der gemäß § 39 Absatz 1 zu erlassenden Rechtsverordnung.

(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 von den nach Absatz 2 Antragsberechtigten und deren Bevollmächtigten verlangen. Die Verschwiegenheitsverpflichtung der Notarin oder des Notars bleibt hiervon unberührt.

Vorlage des Grundstückskaufvertrages beim Siedlungsunternehmen

Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 10 Absatz 1 bis 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.

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 der Veräußerin oder dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist um weitere zwei Monate.

(2) Die oder der Vorkaufsberechtigte ist befugt, innerhalb der Frist des § 24 das Grundstück zu besichtigen und Einsicht in die das Grundstück betreffenden behördlichen Verfahrensakten zu nehmen. Das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 Absatz 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung, derzeit in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist, und Artikel 15 Absatz 1 der Verfassung des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung, derzeit in der vom 20. August 1992 (GVBl. I S. 298), die zuletzt durch Gesetz vom 5. Juli 2022 (GVBl. I Nr. 19) geändert worden ist, wird insoweit eingeschränkt.

(3) Wird die oder der Vorkaufsberechtigte von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder einer dritten Person an der Ausübung des Einsichtnahme- und Besichtigungsrechts gehindert, so kann das Vorkaufsrecht dennoch innerhalb eines Monats von dem Tage an, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, wenn

1. die oder 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 der Veräußerin oder dem Veräußerer bekanntgegeben hat.

Genehmigungsfiktion

Die Genehmigung der Veräußerung eines Grundstücks gilt in dem Fall als erteilt, dass die zuständige Behörde der Veräußerin oder 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 bekanntgibt.

Zeugnis

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

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 eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts oder eines Rechtsgeschäfts dessen Genehmigung nach § 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung, derzeit in der Fassung vom 7. Juli 2009 (GVBl. I S. 262, 264), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl. I Nr. 8 S. 4) geändert worden ist, in Verbindung mit § 48 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, derzeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist, 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 2. Alternative ist zu löschen, wenn die Behörde oder die oder der Vorsitzende des Gerichts darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. § 53 Absatz 1 der Grundbuchordnung in der jeweils geltenden Fassung, derzeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, 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 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg in Verbindung mit § 48 des Verwaltungsverfahrensgesetzes bleibt unberührt.

Unterabschnitt 3

Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Grundstücksübertragung

§ 31

Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen, Verordnungsermächtigung

(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 oder zurechenbaren Stimmrechte bei einem mittelbaren oder unmittelbaren Erwerb von Stimmrechten am Bucheigentümer sowie die Gesellschafterstruktur aller beteiligten Rechtsträger insgesamt.

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

(4) Die zuständige Behörde kann jederzeit auch von Amts wegen prüfen, ob ein Nachteil für die Agrarstruktur besteht, wenn ein Grundstück mittelbar übertragen wird, und die Vorlage der dafür erforderlichen Informationen und Unterlagen insbesondere von den nach Absatz 1 Anzeigepflichtigen verlangen und auch bei Nichtvorliegen einer Anzeige die mittelbare Grundstücksübertragung gemäß § 12 beanstanden. § 13 bleibt bei Nichtvorliegen einer Anzeige unberührt.

§ 32

Besichtigungsrecht, Verlängerung der Frist

§ 27 gilt für den Ankaufsberechtigten und mittelbare Grundstücksübertragungen entsprechend.

Unterabschnitt 4

Ergänzende Verfahrensvorschriften bei Landpachtverträgen

§ 33

Anzeige, Unterlagen, Verordnungsermächtigung

(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, 2 oder 3 erforderlich sind. Die Belege sind grundsätzlich elektronisch einzureichen. § 22 Absatz 1 Satz 1 gilt entsprechend. Näheres kann durch Rechtsverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Mitgliedes der Landesregierung 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 nach 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 Vertragsparteien ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

Unterabschnitt 5

Ergänzende Verfahrensvorschriften bei mittelbarer Pachtflächenübertragung

§ 35

Anzeige, Unterlagen, Einleitung von Amts wegen, Verordnungsermächtigung

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

(2) Für mittelbare Pachtflächenübertragungen gilt § 31 Absatz 2 und 3 entsprechend. Näheres zu den einzureichenden Tatsachen und Nachweisen kann durch

Rechtsverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Mitgliedes der Landesregierung geregelt werden.

(3) Der Anzeige ist ebenfalls eine vollständige Aufstellung der Grundstücke des Erwerbers und seines Unternehmensverbands vor Erwerb sowie der mittelbar übergegangenen Pacht- und sonstigen Bewirtschaftungsflächen 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 und auch bei Nichtvorliegen einer Anzeige die mittelbare Pachtflächenübertragung nach § 18 beanstanden. § 13 bleibt bei Nichtvorliegen einer Anzeige unberührt.

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 zurück zu übertragen oder
2. vom Erwerber zurückzunehmen,

wenn eine nach diesem Gesetz oder nach dem Grundstückverkehrsgesetz 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 nach dem Grundstückverkehrsgesetz erteilt 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 Grundstückes sind die Vertragsparteien aufzufordern, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

(4) Wurde ein Landpachtvertrag nach Absatz 3 aufgehoben, kann die zuständige Behörde von den Vertragsparteien verlangen, dass eine bereits vorgenommene

Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird.

§ 37

Zwangsgeld

(1) Kommen die Vertragsparteien einer behördlichen Verfügung nach § 36 Absatz 1, 2 oder 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 Zwangsgelds, auch wiederholt, dazu angehalten werden. Das Zwangsgeld wird auf Antrag der zuständigen Behörde durch das Gericht verhängt. Es muss, bevor es festgesetzt wird, angedroht 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, Veröffentlichung, Datenbank, Verordnungsermächtigung

(1) Die zuständige Behörde hat vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag die den Berufsstand vertretenden landwirtschaftlichen Vereinigungen anzuhören, wenn das Vorliegen eines Versagungsstatbestandes nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 oder 2 nicht ausgeschlossen ist. Satz 1 gilt im Falle einer möglichen Beanstandung nach § 12 Absatz 2 und § 18 Satz 4 entsprechend.

(2) Das für Landwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung bestimmt durch Rechtsverordnung, welche Vereinigungen anzuhören sind. In die Verordnung sind die Vereinigungen aufzunehmen, die die Rechtsform einer Körperschaft besitzen, die nach ihrer Satzung oder ihrem Gesellschaftsvertrag den landwirtschaftlichen Berufsstand vertreten und sich zur Förderung der Landwirtschaft und der Agrarstruktur verpflichtet haben. Vor dem Erlass der Verordnung sind die den Berufsstand vertretenden Vereinigungen anzuhören.

(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 2 nicht ausgeschlossen ist, hat die zuständige Behörde unverzüglich auf ihrer Internetseite folgende Daten zum Veräußerungsgegenstand zu veröffentlichen:

1. Größe des oder der Grundstücke,
2. Gemarkung,
3. Flur,
4. Nutzungsart,
5. gegebenenfalls Restpachtzeiten und
6. gegebenenfalls 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 dieser Anmeldung erklären sie gleichzeitig auch ihre Zustimmung, dass das Siedlungsunternehmen Zugang zu diesen Daten erhält und diese für die Prüfung des Nacherwerbs durch einen Landwirt verwendet.

§ 39

Datenschutzvorschriften, Verordnungsermächtigung

(1) Das für Landwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung bestimmt durch Rechtsverordnung,

1. welche Daten zur Erfüllung welchen Zwecks nach Absatz 2 verarbeitet werden,
2. wem nach Absatz 2 verarbeitete Daten übermittelt oder zugänglich gemacht werden dürfen,
3. wer unter welchen Voraussetzungen direkten Zugriff auf die nach Absatz 2 verarbeiteten Daten 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, Finanzen**

(1) Wenn die zuständige Behörde

1. die Genehmigung der unmittelbaren Veräußerung von Grundstücken nach § 7 versagt,
2. die Genehmigung im Sinne von Nummer 1 durch Auflagen nach § 8 oder Bedingungen nach § 9 einschränkt,
3. die Erteilung eines Zeugnisses nach § 5 oder einer Bescheinigung nach § 9 Absatz 2 oder § 29 verweigert,
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 nach § 36 anordnet,
7. ein Zwangsgeld nach § 37 festsetzt oder
8. die Rücknahme oder den Widerruf der Genehmigung gemäß § 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg in Verbindung mit den §§ 48 oder 49 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vornimmt,
9. die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 10 Absatz 1 mitteilt sowie
10. die Ausübung des Ankaufsrechts nach § 13 Absatz 2 mitteilt,

können die Beteiligten innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe der Entscheidung durch die zuständige Behörde einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei dem nach Absatz 3 zuständigen Landwirtschaftsgericht stellen. Einwendungen nach Satz 1 Nummer 9 oder 10 können auch damit begründet werden, dass die Veräußerung keiner Genehmigung oder Anzeige nach diesem Gesetz bedarf, oder sich gegen die Festlegung der Grundstücke richten, für die das Vorkaufsrecht oder das Ankaufsrecht nur einheitlich ausgeübt wurde.

(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 bei der Geschäftsstelle des Gerichts zu stellen. Die §§ 17 bis 19 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit in der jeweils geltenden Fassung, derzeit vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I

S. 2586, 2587), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 54) geändert worden ist, 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 eine Vertragspartei 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 einer Vertragspartei kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen Landpachtvertrags treffen. Der Inhalt solcher Anordnungen gilt unter den Vertragsparteien als Vertragsinhalt. Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

§ 41

Gebühren- und Auslagenfreiheit

(1) In den Verwaltungsverfahren vor der zuständigen Behörde werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben.

(2) Öffentlich-rechtliche Leistungen, die der Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, von allen Gebühren des Landes und den Gebühren sonstiger öffentlicher Körperschaften, die unter der Aufsicht des Landes stehen, befreit. Die Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 36) geändert worden ist, bleiben unberührt.

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

Abschnitt 5**Siedlungsunternehmen, Aufsicht, Landentwicklung****§ 42****Gründung eines brandenburgischen Siedlungsunternehmens, Aufsicht, Aufgaben, Verordnungsermächtigungen**

(1) Das Land Brandenburg kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen errichten, dem Aufgaben nach Absatz 4 zugewiesen werden können. Das Siedlungsunternehmen kann auch auf der Basis einer Kooperation mit einem benachbarten Bundesland errichtet werden.

(2) Die Landesregierung kann durch Rechtsverordnung auch Behörden, Anstalten des öffentlichen Rechts, Teilnehmergeinschaften und Verbände der Teilnehmergeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung, derzeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, 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 Ministeriums.

(4) Dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen können durch Rechtsverordnung der Landesregierung Aufgaben der Agrarstrukturverbesserung und der Landentwicklung im ländlichen Raum mit Ausnahme des Wohnungsbaus übertragen werden. Dem Siedlungsunternehmen übertragene Aufgaben können im Einzelnen sein:

1. Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach diesem Gesetz,
2. Umsetzung von Strukturförderprogrammen der Europäischen Union, des Bundes und der Länder,
3. Betreuung einzelbetrieblicher Investitionsmaßnahmen,
4. Planung, Standort- und Genehmigungsmanagement für Investitionsvorhaben,
5. Durchführung von Maßnahmen der Flurneuordnung,
6. Dienstleistungen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes,
7. Orts- und Regionalentwicklung, Erstellen und Umsetzen von Planungen zur Land- und Gemeindeentwicklung einschließlich integrierter regionaler Entwicklungskonzepte und integrierter Stadtentwicklung,
8. Regionalmanagement, Begleitung von LEADER-Aktionsgruppen,
9. Maßnahmen des integrierten Flächenmanagements,

10. Landerwerb und Bodenbevorratung für Agrar- und Infrastruktur, ökologische und andere öffentliche Zwecke,
11. Betreuung und Durchführung überbetrieblicher Maßnahmen wie beschleunigte Zusammenlegung, freiwilliger Landtausch,
12. Bodenordnung und Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum,
13. Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen und landwirtschaftlicher Immobilien Dritter,
14. Hofbörsen,
15. Flächenagentur für Ökopunkte.

In der Rechtsverordnung ist sicherzustellen, dass für Flächenerwerbe durch das Siedlungsunternehmen, 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 schaffendem 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 5 kann das Siedlungsunternehmen auch mit der Durchführung von Umsiedlungen oder gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beauftragen. Vor dem Erlass der Rechtsverordnung sind die den Berufsstand vertretenden Vereinigungen, die in der Rechtsverordnung nach § 38 Absatz 2 aufgeführt sind, anzuhören.

(5) Die in der Rechtsverordnung nach Absatz 4 vorgesehene Aufgabenübertragung an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen kann nach Maßgabe einer Vereinbarung zwischen dem für Ländliche Entwicklung und Landwirtschaft zuständigen Mitglied der Landesregierung und der Investitionsbank des Landes Brandenburg erfolgen.

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 beteiligter Rechtsträger oder als Bucheigentümer einer mittelbaren Grundstücksübertragung entgegen § 12 Absatz 2 vorsätzlich oder fahrlässig mindestens einen gemäß § 12 Absatz 2 Satz 4 erforderlichen Nachweis nicht, nicht vollständig, nicht wahrheitsgemäß oder nicht fristgemäß der nach § 19 zuständigen Behörde vorlegt,
4. 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,
5. eine Auflage nach § 8 oder eine Bedingung nach § 9 vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1, 3 und 4 mit einer Geldbuße bis zu viertausend Euro pro Hektar betroffener Fläche, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 und 5 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 fünf Jahren.

Abschnitt 7**Statistik, Evaluation****§ 44****Statistik, Verordnungsermächtigung**

(1) Die Landesregierung wird ermächtigt, nach Einführung der digitalen Systemlösung nach § 21 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die nach § 19 zuständigen Behörden zur Vorbereitung und Durchführung der Evaluierung nach § 45 bei den für die Genehmigung nach § 3, die Versagung nach § 7, die Beanstandung nach den §§ 12, 17 und 18 zuständigen Behörden Erhebungen zu den der Behörde vorgelegten Rechtsgeschäften durchführt und dabei folgende Erhebungsmerkmale erfasst werden:

1. die Nutzungsart,
2. die Größe der landwirtschaftlich genutzten Fläche,
3. die Belegenheit der Fläche,
4. die Bodengüte,
5. die Art des Rechtsgeschäftes sowie die Art und Höhe der in diesem Rechtsgeschäft vorgesehenen Gegenleistung,
6. die Rechtsform der Parteien des Rechtsgeschäftes und
7. die Art der Beendigung des Verfahrens bei der zuständigen Behörde.

(2) In der Rechtsverordnung sollen auch der Erhebungszweck, die Erhebungsmerkmale, der Kreis der zu Befragenden, der datenerhebenden Stellen, die Hilfsmerkmale, die Art und Weise der Erhebung, der Berichtszeitraum und die Periodizität näher geregelt werden.

(3) Die zuständige Behörde für die Bearbeitung von Geschäften nach Abschnitt 2 Unterabschnitt 1 dieses Gesetzes teilt dem Gutachterausschuss auf dessen Anfrage zu einem Kaufvertrag mit, ob es sich bei dem Käufer um einen Landwirt oder einen Nichtlandwirt handelt sowie gegebenenfalls weitere vorhandene Informationen zu dem Rechtsgeschäft.

§ 45**Evaluation**

Das für Landwirtschaft zuständige Ministerium evaluiert unter Beteiligung der Verbände und Vereinigungen des Berufsstandes 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****§ 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 bis zum [Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Vorschriften zu Ende zu führen.

(2) Rechtsverordnungen, 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**Übergangsvorschrift zur Preismisbrauchsregelung gemäß § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 6 bis zur Genehmigung der Regelung durch die Europäische Kommission**

(1) Bis zu dem Tag der amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Regelung des § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 7 Absatz 6 durch die Europäische Kommission gilt, dass der Gegenwert eines Grundstücks in einem groben Missverhältnis zu dem Wert des Grundstücks steht, wenn der Gegenwert den Marktwert des Grundstückes um mehr als 30 Prozent übersteigt.

(2) Bis zu dem Tag der amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Regelung des § 7 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit § 7 Absatz 6 durch die Europäische Kommission gilt, dass Voraussetzung der Versagung nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 ist, dass ein Landwirt seine Bereitschaft erklärt, die erwerbsgegenständlichen Grundstücke zum Marktwert zum Zweck der Eigenbewirtschaftung zu erwerben oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt gemäß § 2 Absatz 6 Nummer 4 seine Bereitschaft erklärt, die Grundstücke zum Marktwert für einen konkreten agrarstrukturell förderungswürdigen Zweck zu erwerben.

(3) Am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Europäischen Kommission durch das für Landwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung treten die Absätze 1 und 2 außer Kraft.

§ 48**Überleitungsvorschrift zur Ausübung des Vorkaufsrechts bis zur Gründung eines brandenburgischen Siedlungsunternehmens**

Bis zur Gründung des Brandenburgischen Siedlungsunternehmens wird das Vorkaufsrecht gemäß § 10 Absatz 1 und 2 auf der Grundlage eines Dienstleistungsvertrages durch die vom Land Brandenburg beauftragte Landgesellschaft Sachsen-

Anhalt mbH ausgeübt. Die Regelungen zur Vorkaufsrechtsausübung nach § 10 Absatz 3 und 5 und zur Ausübung des Ankaufsrechts nach § 13 sind bis zu dem Tag, an dem das für Landwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung öffentlich bekanntmacht, dass ein brandenburgisches Siedlungsunternehmen gegründet wurde, nicht anwendbar.

§ 49

Einschränkung von Grundrechten

Folgende Grundrechte werden durch Vorschriften dieses Gesetzes eingeschränkt:

1. die Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Artikel 13 Absatz 1 des Grundgesetzes und Artikel 15 Absatz 1 der Verfassung des Landes Brandenburg, und
2. das Recht auf informationelle Selbstbestimmung nach Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 des Grundgesetzes und das Recht auf Datenschutz nach Artikel 11 Absatz 1 der Verfassung des Landes Brandenburg.

Artikel 2

Änderung des Fischereigesetzes für das Land Brandenburg

Der § 6 Absatz 2 des Fischereigesetzes für das Land Brandenburg vom 13. Mai 1993 (GVBl. I, S. 178), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 5. März 2024, (GVBl. I, N. 9, S. 15) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„(2) Für das Genehmigungsverfahren sind die §§ 7 bis 9 des Brandenburgischen Agrarstrukturgesetzes entsprechend anzuwenden.“

Artikel 3

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten

1. das Gesetz zur Ausführung des Grundstückverkehrsgesetzes (AGGrdstVG) vom 18. März 1994 (GVBl. I, S.81), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I, S.74, 81) geändert worden ist,
2. die Verordnung zur Ausführung des Landpachtverkehrsgesetzes (AVOL-PachtVG) vom 29. November 1993 (GVBl. II, S.766),
3. die Verordnung zur Durchführung des Reichssiedlungsgesetzes (RSGDV) vom 29. Juli 1998 (GVBl. II, S.514) und
4. die Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV) vom 10. August 1994 (GVBl. II, S.689)

außer Kraft.

Potsdam, den 2

Die Präsidentin des Landtages Brandenburg

Dr. Ulrike Liedtke

Begründung

A. Allgemeiner Teil

1. Landtagsbeschluss vom 19. Januar 2022

Dem Gesetzentwurf 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 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 vorzubereiten. 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 Vorkaufsrechts 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.
- 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)
- 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 Grundstückverkehrsgesetz 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 Grundstückverkehrsgesetzes, 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 Grundstückverkehrskontrolle auf die Übertragung von Unternehmensanteilen 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 Landbaugesamt 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, 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 Unternehmensanteilerwerben 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 Ziel 10 des § 1 Absatz 2 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 Betriebsinhabern 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 Unternehmensanteilserwerben 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 i.V.m. Artikel 125a Absatz 1 S. 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 landwirtschaft-

lichen 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 RSiedIG 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 RSiedIG und GrdstVG.

Für die von der bundesrechtlichen 3-jährigen Verjährungsfrist nach § 31 Absatz 2 OWiG abweichende Regelung der 5-jährigen Verjährung der Ordnungswidrigkeiten gemäß § 43 Absatz 3 besitzt das Land die Gesetzgebungskompetenz aufgrund der Vorbehaltsklausel des § 31 Absatz 2 OWiG (Vgl. Meyberg, in BeckOK OWiG, Artikel 4 EGStGB, Rn. 5).

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 S. 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 bundesrechtlichen Siedlungsrechts:

Das Landesgesetz BbgASG regelt die wesentlichen siedlungsrechtlichen Themen, lässt aber das Ergänzungsgesetz zum RSiedlIG (RSiedlGEG) unberührt.

Das RSiedlGEG soll den Erwerb von Land für Zwecke der Siedlung und der Agrarstrukturverbesserung erleichtern, soweit Grundstücke mit Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden belastet oder Grundstücke verpachtet sind. Der Schwerpunkt des RSiedlGEG ist jedoch dem bürgerlichen Recht zuzurechnen, das nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes fällt. Entsprechendes gilt für die im 2. Abschnitt des Grundstückverkehrsgesetzes enthaltenen Vorschriften der gerichtlichen Zuweisung eines Betriebes (§§ 13 ff. des Grundstückverkehrsgesetzes) und die Bestimmungen über Landpachtverträge gemäß den §§ 585 ff. Bürgerliches Gesetzbuch.

Die teilweise Fortgeltung von Bundesrecht 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 Flächenverbrauchsminderung 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 Rohstoffherzeugung 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 Flächenverbrauchsreduzierung 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. (BVerfGE 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 Gesetzes 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 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.“ (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 unverhältnismäßigen Verhältnis zur Förderung des Gemeinwohlzwecks stehen, die damit erreicht wird. (Vgl. Rixen, Sachs, Komm. Grundgesetz, 9. Auflage 2021, Artikel 2 GG, 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 Maßstabnorm 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 (50f.) = 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 (253f.) = NJW 1998, 1627, stRspr).

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, stRspr).“

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 Landwirtschaftsberuf 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 Versagungsstatbestand 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 3 Absatz 1 GG, Artikel 12 Absatz 1 BbgLVerf

Landwirtschaftsbetriebe und Verbände von Landwirtschaftsbetrieben mit über 2 600 Hektar bewirtschafteter Fläche werden im Genehmigungsverfahren im Vergleich mit kleineren Betrieben oder Verbänden stärker belastet, da ihnen die Widerlegung der Vermutung einer übermäßigen Flächenkonzentration auferlegt wird (§ 7 Absatz 1 Nummer 2, Absatz 3). Im Falle, dass dies nicht gelingt, muss mit der Genehmigungsversagung gerechnet werden. Diese Regelung unterliegt mangels Auswirkungen der Regelung auf die Ausübung grundrechtlicher Freiheiten und mangels sonstiger Umstände, die für eine strengere Prüfung sprechen, allein dem Willkürverbot (Vgl. BVerfG, Beschluss v. 13.06.2006 – 1 BvR 1160/03, Rn. 87 f.; Jarass, in Jarass/Pieroth, GG, Artikel 3 Rn. 23).

Die Regelung ist nicht willkürlich. Die Wahl der Rechtfertigungsschwelle von 2600 Hektar bei der Fläche, die das Doppelte der Fläche beschreibt, die die 10 Prozent größten brandenburgischen Betriebe bewirtschaften, hält auf der einen Seite eine deutliche Distanz zu dem durchschnittlichen Flächenbestand sehr großer Betriebe, so dass nur wenige Einzelbetriebe (24) und Verbände (ca. 72) betroffen sind und sorgt auf der anderen Seite für eine effektive Möglichkeit, dem Ziel der breiten Streuung von Eigentum und Pachtflächen zu entsprechen und dem auch von der Wissenschaft als agrarstrukturelles Risiko entgegenzuwirken, dass große Betriebsstrukturen häufig keine landwirtschaftsinterne Nachfolge finden sondern durch außerlandwirtschaftliche Investoren übernommen werden (Vgl. Laschewski, L. und Tietz, A. (2020), Auswirkungen überregional aktiver Investoren in der Landwirtschaft auf ländliche Räume, Thünen Report 80, S. 84).

Die Ungleichbehandlung, die darin besteht, dass die Widerlegungsmöglichkeit der Preismissbrauchsvermutung außerlandwirtschaftlichen Käufern grundsätzlich nicht offensteht, ist mit Artikel 3 Absatz 1 GG, Artikel 12 Absatz 1 BbgLVerf vereinbar. Zum einen gibt es auch bei außerlandwirtschaftlichen Käufern im Falle der Gleichstellung mit einem Landwirt gemäß § 2 Absatz 6 die Widerlegungsmöglichkeit. Zum anderen unterscheidet sich der Sachverhalt eines Grundstücksgeschäfts mit sonstigen Nichtlandwirten als Erwerber durch die regelmäßig vorliegende gerade dem Gesetzeszweck zuwiderlaufende Interessenlage der Kapitalanlage zu einem relativ hohen Preis mit aus der Verpachtung zu erlangender Rendite, so dass hier eine Ungleichbehandlung gerechtfertigt ist.

d. Artikel 14: Eigentumsgrundrecht, Artikel 14 GG, Artikel 41 BbgLVerf

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 unangemessen hohen Bodenpreisen ist ein hinreichend gewichtiger Belang des Gemeinwohls.

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, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63 –, 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, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63 –, Juris-Rn. 24).

Nach diesen Maßstäben sind die Genehmigungs- und Anzeigepflichten sowie das erweiterte Vorkaufsrecht geeignet und erforderlich, 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 erhalten und 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 Satz 2 Nummer. 4 in Verbindung mit Absatz 6:

Durch § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 6 wird der landwirtschaftliche Ertragswert einer Fläche, für die auf absehbare Zeit mit einer landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist, als Maßstab für die Prüfung des Versagungsstatbestands des Preismissbrauchs eingeführt. Für Flächen, die als Bauerwartungsland einzustufen sind, bleibt es beim Marktwertmaßstab. Die bisherige Preismissbrauchsregelung des § 9 Absatz 1 Nr. 3 GrdstVG in der Auslegung der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung bis zum Jahr 2016 (Beihilferechtsentscheidung des EuGH, Urteil v. 16.07.2015, C-39/14), dass ein Preismissbrauch vorliegt, wenn der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert um 50 Prozent überschritten wird und ein Landwirt zum Verkehrswert erwerben würde, hat das Bundesverfassungsgericht als verfassungsgemäß angesehen. BVerfG, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 335/63 –, BVerfGE 21, 87-91, Rn. 11 ff.:

Das Bundesverfassungsgericht hat die Preismissbrauchsregelung des § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG als verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Artikel 14 Absatz. 1 GG anerkannt (BVerfG, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 335/63 –, BVerfGE 21, 87-91. Rn. 11 ff.): Zunächst ist klarzustellen, daß § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG keinen Preisstopp anordnet. ...Die Vorschrift enthält als preisrechtliche Regelung eine zulässige Eigentumsbindung (BVerfGE 8, 274 (330)). Mit § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, spekulative Auswüchse bei der Preisbildung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu unterbinden. Es soll verhindert werden, daß für Grund und Boden, der der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dient, Preise gezahlt werden, die in keinem Zusammenhang mehr mit der vorgesehenen oder möglichen Nutzung des Grundstücks stehen. Der Vorschrift liegt erkennbar der Gedanke zugrunde, daß der Erwerb des zur Verbesserung der Agrarstruktur dringend erforderlichen Landes durch

interessierte Land- und Forstwirte außerordentlich erschwert würde, wenn überhöhte Preise gefordert werden könnten. (...) . Eine solche aus gesamtwirtschaftlichen und sozialen Gründen erlassene Vorschrift verletzt nicht das Grundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit oder der Vertragsfreiheit. Die Regelung entspricht allgemein dem Sozialstaatsprinzip, das auch die Vertragsfreiheit inhaltlich bestimmt und begrenzt (vgl. BVerfGE 8, 274 (329)), und der besonderen Sozialbindung des Eigentums (Artikel 14 Absatz 2 GG). Der Umstand, daß die angegriffene Vorschrift nur für land- und forstwirtschaftliche, nicht aber auch für andere Grundstücke gilt, verletzt nicht den Gleichheitssatz. Durch Artikel 3 Absatz 1 GG ist der Gesetzgeber nicht gehindert, Sonderregelungen für bestimmte Sachbereiche zu erlassen, wenn deren besondere Verhältnisse es fordern oder rechtfertigen.“

Die Argumente des Bundesverfassungsgerichts zur Vertragsfreiheit (Artikel 2 Absatz 1 GG, Artikel 9 Absatz 1 Verfassung des Landes Brandenburg) und zum Gleichheitssatz (Artikel 3 Absatz 1 GG, Artikel 12 Absatz 1 Verfassung des Landes Brandenburg) gelten weiterhin genauso für § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4. Die besondere mit dem Zugang zu Flächen existenziell verbundene wirtschaftliche Situation der Landwirtschaft hat sich seit 2007 (Finanzkrise) seit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts noch deutlich verschärft, da sich die Bodenpreise von 2006 bis 2022 vervierfacht und die Pachtpreise verdoppelt haben, während die Betriebserträge und damit auch die Einkommen der Landwirte dieser Dynamik nicht folgten.

Zur Einkommensentwicklung s. Grafik LELF

Artikel 14 I schützt grundsätzlich nicht gegen eine Minderung der Wirtschaftlichkeit des Eigentums (vgl. BVerfGE 37, 132 (142)) Artikel 14 I GG gewährleistet nicht einmal jede wirtschaftlich vernünftige Nutzung (vgl. BVerfGE 58, 300 (334))

„Artikel 14 I GG schützt zwar die Nutzbarkeit des Eigentums und die diesbezügliche Verfügungsfreiheit. Hoheitlich bewirkte Minderungen des Marktwertes eines Vermögensgutes berühren daher in der Regel nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechts.“ (BVerfG, Beschluss vom 24. 1. 2007 - 1 BvR 382/05)

Die Regelung würde aber auch – unter der Prämisse der Eröffnung des Schutzbereichs der Eigentumsgarantie - die verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit einer Inhalts- und Schrankenbestimmung des Artikels 14 Absatz 1 GG, Artikel 41 Absatz 1 Bbg LVerf erfüllen.

Das Verhältnis zwischen dem aus der kapitalisierten Grundrente errechnete Ertragswert und dem Marktwert (Verkehrswert) stellt sich wie folgt dar: Nach den Bodenmarktberichten des Oberen Gutachterausschusses von 2016 bis 2022 betrug der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland 10466 Euro/Hektar, aufgeteilt auf 3 Bodenpunktgruppen: Ab Ackerzahl 37 und darüber 12700 Euro/Hektar, bei Ackerzahl 29 bis 36: 10100 Euro/Hektar, ab Ackerzahl 28 und darunter: 8600 Euro/Hektar. Der rechnerisch aus den durchschnittlichen Grundrenten abgeleitete Kaufwert (Ableitung des Barwertes eines 25-jährigen Ertragswertverlaufes), der in diesem Gesetz zur Verdeutlichung der Bodenertragsabhängigkeit „Ertragswert“ genannt wird, beträgt ab Ackerzahl 36 und darüber 10857 Euro/Hektar, bei Ackerzahl 29 bis 35: 6915 Euro/Hektar, ab Ackerzahl 28 und darunter: 3721 Euro/Hektar.

Daraus ergeben sich folgende Verhältnisse der errechneten Ertragswerte zu den durchschnittlichen Kaufpreisen: Für die oberen Ackerzahlen beträgt der Ertragswert 85% des Marktwertes, für die mittlere Ackerzahlgruppe beträgt der Ertragswert 68,5 % des Marktwertes und für die untere Ackerzahlgruppe beträgt der Ertragswert 43,3% des Marktwertes.

Aus diesen Zahlen ergibt sich, dass sich der Marktwert bei ertragsarmen Böden weit von dem Maßstab der Ertragsfähigkeit entfernt hat, während der Marktwert der fruchtbareren Böden noch relativ nahe am Ertragswert liegt.

Für die Eigentümer ertragsarmer Böden bedeutet die Einführung des Ertragswertmaßstabes, dass sie bei der Flächenveräußerung mit niedrigeren Erlösen als bisher rechnen müssen. Dem in dem Beteiligungsverfahren angeführten Argument, dass Bankkredite niedriger als bisher ausfallen würden, da die Banken sich am Marktwert der Flächen orientieren würden, ist entgegenzuhalten, dass der wesentliche Maßstab für die Vergabe von Krediten die Kapitaldienstfähigkeit der Darlehensnehmer ist. Diese orientiert sich aber gerade an der Ertragssituation der Betriebe und nicht an einem möglichen Verkaufswert der Flächen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Eigenlandquote der brandenburgischen Betriebe mit durchschnittlich 32,2 % im Vergleich zum Bundesdurchschnitt immer noch niedrig ist. Das nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus agrarstrukturellen Gründen anzustrebende ausgewogene Verhältnis zwischen Eigen- und Pachtland kann nur erreicht werden, wenn die Zugangsmöglichkeiten zu Eigenland für Landwirte verbessert werden. Da die durchschnittliche Ackerzahl (AZ) in Brandenburg 33, 8 beträgt und 85,6 % der brandenburgischen Landwirtschaftsbetriebe auf Böden mit einer Ackerzahl von 40 und darunter wirtschaften, erleichtert der Ertragswertmaßstab den Eigentumserwerb von Landwirten und führt damit auch zu einer Steigerung der Kreditwürdigkeit der Betriebe.

Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Ertragswertmaßstab bei der Wertermittlung eines zum Nachlass gehörenden Landgutes gemäß §§ 1376 Absatz 4, 2049 BGB kann zur Rechtfertigung des Ertragswertmaßstabes auch bei Grundstückskäufen, als dass das Bundesverfassungsgericht auch hier die Bedeutung des Bodens als maßgeblichen Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und als Grund für die Benachteiligung der Landwirtschaft gegenüber gewerblichen Betrieben.

Aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 16. Oktober 1984 – 1 BvL 17/80 –, BVerfGE 67, 348-369, Rn. 68, zum Maßstab des Ertragswertes bei der Wertermittlung eines zum Nachlass gehörenden Landgutes gemäß §§ 1376 Absatz 4, 2049 BGB:

„Dennoch ist davon auszugehen, daß trotz der in der Landwirtschaft zu beobachtenden tiefgreifenden Strukturwandlung die landwirtschaftlichen Betriebe und auch die Wirtschaftsauffassung der Landwirte noch zahlreiche typische Eigenheiten aufweisen, die sie von der gewerblichen Wirtschaft unterscheiden. Es bestehen bei der Mehrheit der Landwirte weiterhin starke innere Bindungen an Grund und Boden. Dieser ist in der Landwirtschaft im Unterschied zur gewerblichen Wirtschaft nicht nur Standort, sondern maßgebender Produktionsfaktor. Die besonderen Produktionsbedingungen setzen dem landwirtschaftlichen Betrieb von der Natur her Schranken und führen zu einem Betriebsrisiko eigener Art. Insoweit ist die Landwirtschaft

gegenüber den gewerblichen Betrieben in natürlicher und wirtschaftlicher Hinsicht benachteiligt (BVerfGE 28, 227 (240 f.)).“

Auch die Grundsteuer wird bei landwirtschaftlichen Flächen unter Einbeziehung der Ertragsmesszahl berechnet.

Weitere gesetzliche Regelungen enthalten Normen, in welchen nicht der Marktwert angesetzt wird, wie zum Beispiel das Gesetz über die Höfeordnung für das Land Brandenburg vom 19. Juni 2019 (BbgHöfeOG). Auch dort soll mit dem vergleichsweise niedrigen Wert eine ausgewogene Agrarstruktur gesichert werden (siehe nur § 1 Absatz 1 BbgHöfeOG, Gesetzesbegründung abrufbar unter: <https://www.parlamentsdokumentation.brandenburg.de/starweb/LBB/ELVIS/parla-doku/w6/drs/ab%5F11500/11500-2.pdf>).

Prüfung der Verhältnismäßigkeit im Einzelnen:

Verfassungsrechtlich genügt für einen legitimen Zweck der Regelung die Eignung der Regelung dafür, dass der erstrebte Erfolg gefördert werden kann, dass also die Möglichkeit der Zweckerreichung besteht (vgl. BVerfGE 90, 145 (172) = NJW 1994, 1577). Durch die Einführung des Ertragswertmaßstabes ist das agrarstrukturelle Ziel aus Nummer 8 des Leitbildes, dass die Preisentwicklung bei Agrarimmobilien im Zusammenhang mit den Einkommensmöglichkeiten der Landwirtschaft stehen soll, erreichbar.

Die Erforderlichkeit ist erst dann zu verneinen, wenn ein sachlich gleichwertiges, zweifelsfrei gleich wirksames, die Grundrechtsberechtigten weniger beeinträchtigendes Mittel zur Verfügung steht, um den mit dem Gesetz verfolgten Zweck zu erreichen (vgl. BVerfGE 81, 70 (90f.) = NJW 1990, 1349. Im Rahmen des Bodenmarktrechts steht kein milderes Mittel zur Verfügung. Der Ertragswertmaßstab wird nur für diejenigen Landwirtschaftsflächen eingeführt, die kein Bauerwartungsland sind, also die auf absehbare Zeit nur für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. (Diese sollen in Folgenden untechnisch „reines Agrarland“ genannt werden.). Insofern wird die Anwendung flächenmäßig beschränkt. Zum anderen ist die Preismissbrauchsregelung als widerlegbare Vermutung ausgestaltet, so dass bei Überschreitung der 150 % des Ertragswertes der erwerbende Landwirt darlegen kann, dass der vereinbarte Preis für seinen Betrieb wirtschaftlich ist. Zudem wird der Eingriff auch dadurch gemildert, dass es für eine Versagung aufgrund Preismissbrauchs als zusätzliche Voraussetzung eines Landwirts bedarf, der das Grundstück zum Eigenbewirtschaftungszweck zum Ertragswert erwerben würde.

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.

Dass die Widerlegungsmöglichkeit der Preismisbrauchsvermutung außerlandwirtschaftlichen Käufern grundsätzlich nicht offensteht, ist mit Artikel 3 Absatz 1 GG, Artikel 12 Absatz 1 Bbg LVerf vereinbar. Zum einen gibt es auch bei außerlandwirtschaftlichen Käufern im Falle der Gleichstellung mit einem Landwirt gemäß § 2 Absatz 6 die Widerlegungsmöglichkeit. Zum anderen unterscheidet sich der Sachverhalt eines Grundstücksgeschäfts mit sonstigen Nichtlandwirten als Erwerber durch die regelmäßig vorliegende gerade dem Gesetzeszweck zuwiderlaufende Interessenlage der Kapitalanlage zu einem relativ hohen Preis mit aus der Verpachtung zu erlangender Rendite, so dass hier eine Ungleichbehandlung gerechtfertigt ist.

Auch die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne liegt vor. Dem Individualinteresse wird in ausreichender Weise gegenüber dem agrarstrukturellen Interesse Spielraum eingeräumt, indem es weiterhin möglich ist – wenn dies vom erwerbenden Betrieb dargelegt wird – zu höheren Preisen zu verkaufen. Das Individualinteresse hat keinen unbedingten Vorrang vor dem Interesse der Gemeinschaft.

BVerfG, Beschluss vom 10. Juni 2005 – 1 BvL 7/04 –, BVerfGK 5, 309-315, Rn. 26:

„Danach handelt es sich bei § 9 GrdstVG um eine zulässige Inhaltsbestimmung landwirtschaftlichen Grundeigentums (vgl. BVerfGE 21, 73 <82 f.>; 21, 92 <93>). Der Gesetzgeber habe mit dieser Regelung den ihm eingeräumten verhältnismäßig weiten Gestaltungsspielraum nicht überschritten. Das Bundesverfassungsgericht hebt darauf ab, dass das der Regelung immanente Ziel, eine ungesunde Bodenverteilung zu verhindern, auch dem Gedanken einer Eigentumsordnung entspreche, in der das Individualinteresse keinen unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat (vgl. BVerfGE 21, 73 <83>).“

Gerade unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Strukturwandel in der Landwirtschaft und zu den damit verbundenen agrarpolitischen Auswirkungen ist es gerechtfertigt, dass die grundstücksverkehrsrechtlichen Vorschriften den neueren Entwicklungen Rechnung tragen (vgl. BGHZ 112, 86 <91>). Die Regelung überschreitet damit nicht die Grenzen des ohnehin verfassungsrechtlichen Vorbehalt der Eigentumsgarantie durch die Sozialbindung gemäß Artikel 14 Absatz 2 GG, Artikel 41 Absatz 2 BbgLVerf.

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, die 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 § 13 Absatz 1 S. 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-Landwirte 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 GrdstVG 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 50 % 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 BbgASG-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, Thünen Rep 99, S. 135 f. Die durchschnittlichen Grundrenten in den fünf nach der Bodengüte gruppierten Landbaugebieten stellt das Landwirtschaftsamt zur Verfügung (s. § 2 Absatz 14).

Da der Ertragswertmaßstab durchschnittlich niedriger anzusetzen ist als der Marktwertmaßstab, ist eine Genehmigung der Regelung durch die EU-Kommission erforderlich. Ein entsprechender Antrag befindet sich in Vorbereitung.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bodenmarktes):

Zu Abschnitt 1 (Schutzzweck, Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen):

Zu § 1 (Schutzzweck, Anwendungsbereich, Verordnungsermächtigung):

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. Die ausdrückliche Formulierung des Schutzzwecks zur Abwehr von Gefahren entspricht der Bundesverfassungsgerichtsrechtsprechung zu § 9 GrdstVG, dass das „Genehmigungsverfahren nicht der Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs“ diene, „sondern der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur“. Auf dieses Ziel seien „die Versagungsgründe des § 9 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 3 GrdstVG in verfassungsmäßiger Weise ausgerichtet.“ (Vgl. BVerfGE 21, 73 (80 f.) und 87 (90)). Das Agrarstrukturelle Leitbild, das diesem Gesetz in Umsetzung des Beschlusses des Landtages Drucksache 7/4894-B zugrunde liegt und dessen konkrete Ziele in Satz 2 übernommen wurden, 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. Das Agrarstrukturelle Leitbild des Landes Brandenburg dient der Auslegung der Regelungen dieses Gesetzes.

Die agrarstrukturellen Grundsätze und Ziele gelten im Rahmen der Rechtsordnung, die durch die Landesverfassung und die anderen Gesetze in Brandenburg geltenden Gesetze gebildet wird. So kann beispielsweise das Ziel 1 des vorrangigen Zugangs zu landwirtschaftlichen Flächen für Landwirte in dem Fall nicht durchgesetzt werden, in dem ein Nichtlandwirt eine Landwirtschaftsfläche erworben hat, für die bereits Baurecht geschaffen wurde.

In ständiger Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof für die Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe des Grundstückverkehrsgesetzes den Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung herangezogen (Vgl. BGH Beschluss vom 28. 04. 2006 – BLw 32/05 –, juris, Rn. 32 ff.) Der Verweis auf das Agrarstrukturelle Leitbild in § 1 Absatz 1 entspricht gesetzessystematisch der Definition der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ in § 9 Absatz 2 GrdstVG als „regelmäßig“ vorliegend bei einem Widerspruch der Veräußerung zu „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur“. Der Zweck des § 9 Absatzes 2 GrdstVG bestand darin, „Wandlungen in den agrarpolitischen Zielsetzungen Rechnung zu tragen“ (Vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2006 – BLw 32/05 –, juris, Rn. 39). „Schließlich dürfte es mit einem die Grundrechte einschränkenden Genehmigungsvorbehalt nicht zu vereinbaren sein, wenn den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht widersprechende Veräußerungen an Nichtlandwirte bei der Entscheidung über die Genehmigung nach § 9 GrdstVG selbst dann unberücksichtigt bleiben müssten, wenn der beabsichtigte Erwerb unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen in den Agrarberichten zur Entwicklung der ländlichen Räume nicht missbilligt werden kann (vgl. BVerfGE 21, 73, 82).“ (BGH Beschluss vom 28. April 2006 – BLw 32/05 –, juris, Rn. 39).

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.

Satz 2 dient der Vermeidung von Umgehungsgeschäften durch sukzessive Veräußerungen unterhalb der Genehmigungsfreigrenze.

Durch Wahrnehmung der Verordnungsermächtigung nach Absatz 3 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 Sätze 3 bis 5 über die Einrichtung, die Grundstückseigentümerin ist bzw. werden soll, ausüben kann. Was darunter zu verstehen ist, ergibt sich aus § 2 Absatz 11 Sätze 3 bis 5. 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 i.V.m. § 2 Absatz 12) auch die mittelbare Pachtflächenübertragung (siehe dazu auch § 1 Absatz 2 Nummer 4, legaldefiniert in § 2 Absatz 13). Abschnitt 2 Unterabschnitt 2 dieses Gesetzes enthält die wesentlichen Grundzüge des Verfahrens bei mittelbaren Grundstücksübertragungen und mittelbaren Pachtflächenübergängen. 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 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 Absatz 3:

Da Brandenburg kein eigenes Siedlungsunternehmen besitzt, die Aufgaben des Siedlungsunternehmens aber durch dieses Gesetz erweitert werden können, ist die

Gründung eines eigenen Siedlungsunternehmens zur Erfüllung der zusätzlichen Aufgaben erforderlich. Die eigentliche Gründung des Siedlungsunternehmens ist erst durch eine Verordnung der Landesregierung vorgesehen.

Zu Absatz 4:

Durch die Verordnungsermächtigung kann bei entsprechendem agrarstrukturellen Bedarf eine geringere oder höhere Hektarzahl für die aufgezählten Fälle des Absatzes 2 festgelegt werden. Im Beteiligungsverfahren wurde sowohl das Anliegen einer höheren als auch einer niedrigeren Genehmigungsfreigrenze als 2 Hektar geäußert, so dass die bestehende 2-Hektar-Grenze zunächst beibehalten werden soll, aber auf konkrete agrarstrukturelle Auswirkungen reagiert werden kann.

Zu Absatz 5:

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. Da bei den agrarstrukturell gemeinnützigen Vereinigungen gemäß § 2 Absatz 6 Nummer 4 der Erwerb regelmäßig zugunsten pachtender Landwirte erfolgt, bedarf es keiner separaten Regelung zum Begriff der Region nach Absatz 9 für diese Vereinigungen. Denn es bedarf der Regelungen im Zusammenhang mit dem Regionsbegriff nur für den Nachweis der Eigenbewirtschaftung eines erwerbenden Landwirtschaftsbetriebes (siehe unter § 2 Absatz 7).

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.

Zum Erwerbsgartenbau gehören auch die erwerbsmäßige Weihnachtsbaumkultur und Schmuckreisigkultur.

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 in wirtschaftlicher Einheit im Sinne von Absatz 2 mit angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken steht, eine agrarstrukturell sinnvolle Ergänzung zur Landwirtschaft darstellt (sog. Bauernwald).

Zu Absatz 5:

Der Landwirtsbegriff ist der neueren Rechtsprechung zum Grundstückverkehrsgesetz entnommen. Da sich der Begriff des Landwirtes in allen Regelungen des Gesetzes sowohl auf natürliche als auch auf Personengesellschaften und juristische Personen bezieht, wäre die Verwendung des Begriffspaares „Landwirtinnen und Landwirte“ den Sinn der Regelungen entstellend, da dieses Begriffspaar sich nur auf weibliche und männliche natürliche Personen bezieht. Da die Verwendung des Begriffs „Landwirt“ für alle Personen verstößt auch nicht gegen Rn. 43 der Anlage 10 zu § 21 Absatz 4 GGO: „Die Verwendung der verallgemeinernden männlichen

Form (generisches Maskulinum) ist zur Bezeichnung natürlicher Personen grundsätzlich nicht zulässig.“ Denn der Begriff „Landwirt“ dient nicht der Bezeichnung einer natürlichen Person, sondern der Bezeichnung eines rechtsformunabhängigen professionell betriebenen Landwirtschaftsbetriebes. An den Stellen, an denen in Vorschriften des Gesetzes nur natürliche Personen gemeint sind (Beispiel: Notarin/Notar), werden das weibliche und das männliche Geschlecht genannt wie auch bei abstrakten, den handelnden Personen dieses Gesetzes zugeordneten Funktionen, wie zum Beispiel Veräußerin/ Veräußerer, Anzeigende/Anzeigender, Vorkaufsberechtigte/ Vorkaufsberechtigter. In der Begründung wird im Sinne der Lesbarkeit auch in diesen Fällen nur die männliche Form verwendet.

Die Anforderung, dass in der Leitung des Betriebes Fachwissen vorhanden sein muss, 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 (BGH, Beschluss vom 25. 11.2016 - BLw 4/15 - Rn. 25).

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. Eine ähnliche Anforderung an das Vorliegen fachlicher Fähigkeiten gibt es im Höferecht. Danach muss ein Hofnachfolger „wirtschaftsfähig“ sein. Gemäß § 6 Absatz 7 BbgHöfeOG ist eine Person wirtschaftsfähig, die nach ihren körperlichen und geistigen Fähigkeiten, nach ihren Kenntnissen und ihrer Persönlichkeit in der Lage ist, den von ihr zu übernehmenden Hof selbstständig ordnungsmäßig zu bewirtschaften, das heißt, sie muss über landwirtschaftlich-technischen Fähigkeiten verfügen, um die landwirtschaftlichen Nutzflächen selbst bewirtschaften zu können. Dies ist dann der Fall, wenn der Erbe keinerlei landwirtschaftliche Ausbildung absolviert hat und auch außerhalb einer solchen Ausbildung nicht die erforderlichen landwirtschaftlich-technischen Fertigkeiten erlangt hat, die zur Bewirtschaftung eines Ackerland- und Futteranbaubetriebs erforderlich sind. (Vgl. OLG SH, 7. Juli 2022 – 60L WLw 5/22 –, juris, Rn. 53)

Zu Absatz 6:

Unter eng begrenzten Voraussetzungen, deren Vorliegen von den jeweiligen Erwerbern nachzuweisen ist, werden einige Gruppen von Nichtlandwirten Landwirten rechtlich gleichgestellt. Wenn ein Erwerber nachweist, dass sein Erwerb der Förderung der Agrarstruktur im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 2 und der entsprechenden Ziele des agrarstrukturellen Leitbildes dient, wäre eine Genehmigungsversagung ihm gegenüber nicht zu rechtfertigen. Zum geltenden Grundstücksverkehrsgesetz hat das Oberlandesgericht Frankfurt (Beschluss v. 12.07.2022, Az. 15 W 9/22) bereits festgestellt, dass die Genehmigung einer Veräußerung an Nichtlandwirt, die den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht widerspricht, nicht versagt werden darf.

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 gleichstellt, 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 und zu Absatz 7:

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 in § 1 Absatz 1 Satz 2 und im Agrarstrukturellen Leitbild festgelegt wur-

den. 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 Gesetzentwurf erarbeitet.

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

Die Definition des Junglandwirtes richtet sich nach der Definition des Junglandwirtes gemäß § 12 des Gesetzes zur Durchführung der im Rahmen der gemeinsamen Agrarpolitik finanzierten Direktzahlungen (GAP-Direktzahlungen-Gesetz-GAPDZG) vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3003; 2022 I S. 2262). In dieser Vorschrift sind sowohl natürliche Personen als auch Betriebsinhaber, die keine natürliche Personen sind, gemeint. Für beide wird nur die männliche Form „Junglandwirt“ bezeichnet. Da in Absatz 6 Buchstabe c sowohl bei dem Begriff des Pächters als auch des Junglandwirts Landwirtschaftsbetriebe gemeint sind, die sowohl natürliche Personen sein können als auch Personen einer anderen Rechtsform, kommt die Nennung der nur auf natürliche Personen bezogenen Begriffspaare „Junglandwirtinnen und Junglandwirte“ und „Pächterinnen und Pächter“ nicht in Betracht.

Zu Absatz 8:

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.

Dass bei fehlendem inneren wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen dem erwerbsgegenständlichen Grundstück und dem erwerbenden Landwirt umgekehrt auch ein Landwirt einem Nichtlandwirt gleichzustellen, hat der Bundesgerichtshof ebenfalls bereits zum Grundstücksverkehrsgesetz entschieden (Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 4/13, NJW-RR 2015, 855 Rn. 10). Diese Wertung soll hier ausdrücklich in das Gesetz übernommen werden.

Es gehört zur modernen Landwirtschaft, dass die Flächen nicht nur mit eigenen Arbeitskräften sondern unter Beauftragung von Lohnunternehmern bewirtschaftet werden. Wenn allerdings auf einem vom Sitz des Betriebes oder bereits bewirtschafteten Flächen weit entfernten Grundstück (zum Regionsbegriff s.u. Absatz 9) ausschließlich Lohnunternehmer eingesetzt werden sollen, ist für die zuständige Behörde regelmäßig nicht prüfbar, ob es sich nicht in Wirklichkeit um einen verkappeten Pachtvertrag handelt (Vgl. BGH, Beschluss vom 25. November 2016 – BLW 4/15 –, juris). Deswegen reicht für den Nachweis des betrieblichen Zusammenhangs einer weit entfernt gelegenen Fläche mit dem Betrieb des Erwerbers die Vorlage eines „Bewirtschaftungsvertrages“ mit einem Lohnunternehmer nicht aus, sondern die Eigenbewirtschaftung muss betriebswirtschaftlich nachvollziehbar dargestellt werden.

Zu Absatz 9:

Die durchschnittliche Entfernung der bewirtschafteten Parzellen zum Sitz des Betriebes, von dem aus die Flächen bewirtschaftet werden, beträgt nach den Auswertungen des Landesamts für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (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 und 11:

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

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.

Der Begriff „zusammenhängend“ wird über § 2 Absatz 10 S. 2 und die Regelbeispiele in § 2 Absatz 11 konkretisiert.

Die von einer Person bewirtschafteten Flächen (Eigentum, Übertragungsanspruch, Pacht, Nutzungsvertrag, etc.) sind der Person zuzurechnen, die Kontrolle über die andere Person hat. 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. 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 ab-

schließende 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 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. Auch ein Rechtsgeschäft nach dem Umwandlungsrecht ist erfasst. Werden Geschäftsanteile durch einen Umwandlungsvorgang auf einen Dritten übertragen, bedarf es hierfür einer vertraglichen Absprache zwischen bisherigem Rechtsträger und Dritten. Dies ist als ein Rechtsgeschäft anzusehen, auch wenn im Rahmen des Umwandlungsvorgangs gegebenenfalls Geschäftsanteile im Wege der Gesamtrechtsfolge übertragen werden.

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

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.

Eine mittelbare Kontrolle liegt zum Beispiel dann vor, wenn die dahinterstehende natürliche Person mit ihren Stimmrechten nur die Holdinggesellschaft unmittelbar kontrolliert, dadurch aber auch auf das Abstimmungsverhalten der Holdinggesellschaft in deren Tochtergesellschaften Einfluss nehmen kann, was ein Fall von § 2 Absatz 11 S. 1 Nummer 1 wäre. Der gleiche mittelbare Kontrollbegriff wird auch in den Absätzen 12 und 13 verwendet.

Zu Absatz 12:

Siehe einleitend Gesetzesbegründung zu § 1 Absatz 2 Nummer 2. Wie dort bereits ausgeführt wurde, wird hier nun definiert, wie die im Gesetz neu eingeführte mittelbare Übertragung eines Grundstücks 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

die Konstellation vergleichbar zu einer unmittelbaren Grundstücksübertragung ist, insbesondere 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 Rechtsformen erfasst. Dies gilt sowohl für inländische als auch für ausländische Rechtsformen. Auch Stiftungen und börsennotierte Unternehmen werden erfasst.

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. Auch ein Rechtsgeschäft nach dem Umwandlungsrecht ist erfasst. Werden Geschäftsanteile durch einen Umwandlungsvorgang auf einen Dritten übertragen, bedarf es hierfür einer vertraglichen Absprache zwischen bisherigem Rechtsträger und Dritten. Dies ist als ein Rechtsgeschäft anzusehen, auch wenn im Rahmen des Umwandlungsvorgangs gegebenenfalls Geschäftsanteile im Wege der Gesamtrechtsfolge übertragen werden.

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

Zu Absatz 13:

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

Vom Begriff des Kontrollwechsel (§ 2 Absatz 11) sind auch das erstmalige Erhalten und das Verstärken einer Kontrolle erfasst.

Zu Absatz 14:

Mit dieser Vorschrift wird – vorbehaltlich der Genehmigung des Ertragswertmaßstabes für den Preismissbrauchstatbestand nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 7 Absatz 6 Satz 1 und 2 durch die Europäische Kommission – der Begriff des landwirtschaftlichen Ertragswerts eingeführt. Siehe dazu auch § 7 Absatz 6.

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 Kapitaleaufwand 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 Landbaugesamt“ (Vgl. u § 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 Berechnungsformel lautet:

Ertragswert(Barwert) = zukünftige Zahlung x $(1/\text{Zinssatz} - 1/(\text{Zinssatz} * (1 + \text{Zinssatz})^{\text{Dauer}}))$

Mit der Formel wird die Summe aller Barwerte der einzelnen Zahlungen entsprechend deren Zeitraumes bis zur tatsächlichen Zahlung berechnet.

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

+ Leistungen:	Ertrag Erzeugerpreis
+	Prämien
- Direktkosten:	Saatgutkosten
-	Düngerkosten
-	Pflanzenschutzmittelkosten
-	Zinsansatz
- Arbeitserledigungskosten:	Maschinenkosten
-	Lohnkosten
-	Zinsansatz
- Weitere zurechenbare Kosten:	Flächenkosten (WBV, Grundsteuer)
-	Berufsgenossenschaft
-	Zinsansatz
- Allgemeinkosten:	Betriebsleitungskosten

- 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.

Eine Aktualisierung der nachfolgenden Tabelle wird alle fünf Jahre durch das zuständige Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) vorgenommen.

(LBG=Landbaugebiet, AZ=Ackerzahl, durchschn. GrR=durchschnittliche Grundrente, GrPP=Grundpachtpreis)

LGB I :	AZ > 45	Durchschn. GrR: 554 Euro/ha, GrPP/ha/a: 277 Euro
LGB II:	AZ 36-45	Durchschn. GrR: 432 Euro/ha, GrPP/ha/a: 216 Euro
LGB III:	AZ 29-35	Durchschn. GrR: 314 Euro/ha, GrPP/ha/a: 157 Euro
LGB IV:	AZ 23-28	Durchschn. GrR: 204 Euro/ha, GrPP/ha/a: 102 Euro
LGB V:	AZ < 23	Durchschn. GrR: 134 Euro/ha, GrPP/ha/a: 67 Euro

Die Grundrente für Grünland unterliegt außerordentlichen Schwankungen. Eine Ableitung von nach Bodenqualität oder Nutzungsintensität abgestuften Ertragswerten ist daher nicht möglich. Der Ertragswert für Grünland wird deswegen aus dem durchschnittlichen Verhältnis von 72 % der statistischen Durchschnittspreise von Ackerland zu den statistischen Durchschnittspreisen für Grünland der Jahre 2019 bis 2022 abgeleitet.

(S. unter § 17 Absatz 6).

Zu Abschnitt 2 (Grundstücksübertragungen):**Zu Unterabschnitt 1 (Unmittelbare Grundstücksübertragungen):****Zu § 3 (Genehmigungspflichtige Geschäfte):**

Die Vorschrift entspricht dem § 2 des Grundstückverkehrsgesetzes. Genehmigungspflichtig sind die auf landwirtschaftliche Grundstücke bezogenen Rechtsgeschäfte, die potentiell einen agrarstrukturellen Nachteil verursachen können durch die Verschlechterung der Zugangsmöglichkeiten zu Flächen für Landwirte oder durch überhöhte Bodenpreise.

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. Den Religionsgemeinschaften steht es offen, Vereinigungen zu gründen, die nach § 2 Absatz 6 Nummer 4 einem Landwirt gleichgestellt sind.

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.

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 (§ 40 Absatz 4) dienen. Das können auch Erwerbe von landwirtschaftlicher Fläche sein, die ohne Beteiligung der öffentlichen Hand im Eigengeschäft des Siedlungsunternehmens stattfinden, die nach § 40 Absatz 1 als Siedlungsunternehmen fungiert. Erwirbt das Siedlungsunternehmen ohne Einholung einer Genehmigung, sind die Flächen für die in § 40 Absatz 4 genannten Zwecke zu dienen bestimmt. Das Siedlungsunternehmen unterliegt diesbezüglich der Fachaufsicht der Aufsichtsbehörde nach § 40 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 Grundstück gehört, rechtskräftig sein muss.

Zu § 5 (Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit):

Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 5 des Grundstückverkehrsgesetzes. Da dieses Gesetz die unternehmensbezogenen Geschäfte unter den Begriff der mittelbaren Grundstücksübertragung fasst, wird hier klarstellend nur auf die „unmittelbaren“ 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 Landwirtschaftsfläche durch eine Gemeinde muss genehmigt werden, wenn eine andere als die landwirtschaftliche Nutzung bereits in einem bestandskräftigen Bauleitplan (Flächennutzungsplan oder verbindlicher Bebauungsplan) vorgesehen ist. Durch diese Regelung ist es den Kommunen weiterhin möglich, entsprechend ihrem eigenen Planungsrecht Landwirtschaftsflächen zu erwerben.

Zu Nummer 2:

Gegenüber dem bisherigen § 8 Nummer 2 GrdstVG, nach dem die Pflicht zur Erteilung der Genehmigung nur bei der geschlossenen innerfamiliären Betriebsübertragung bestand, wird das Privileg bei innerfamiliären Erwerben erweitert. Zukünftig sollen auch alle Grundstückserwerbe einem Genehmigungszwang unterliegen, bei denen der Erwerber mit dem Veräußerer in den entsprechenden Verwandtschafts- oder Verschwägerungsverhältnissen steht.

Aus diesen Erwerben im 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 Genehmigungsverfahren reduziert.

Dadurch, dass die Genehmigungspflicht nicht besteht, wenn der Erwerb zur Überschreitung der Konzentrationsschwelle nach § 7 Absatz 1 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 3 GrdstVG. Wenn die zu einem gemischten Betrieb gehörende Landwirtschaftsfläche keine eigene wirtschaftliche Bedeutung hat, wäre eine Versagungsmöglichkeit der Betriebsveräußerung verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen.

Zu Nummer 4:

Die Vorschrift entspricht § 8 Nummer 4 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Eine Grenzverbesserung entspricht regelmäßig Landwirtschaftsinteressen. Der Begriff ist eng auszulegen. Mit der Grenze im Sinne von § 6 Nummer 3 ist sowohl die rechtliche wie die tatsächliche Scheidelinie zwischen zwei Grundstücken zu verstehen (Vgl. Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 3. März 2009 – 3 WLw 20/08 –, juris, Rn. 43 m.w.Nachweisen) Als Verbesserung ist eine Veränderung der Grenze zu verstehen, durch die die Bewirtschaftung an Ort und Stelle erleichtert wird. Eine Verbesserung des Grenzverlaufs bedeutet insbesondere die Begradigung einer Grenze; die Beseitigung von Verschachtelungen; die Herstellung einer rechteckigen Grundstücksform; das Wegfallen eines Notweges; die Erlangung eines Anschlusses an einen Weg; die Erübrigung eines Pflugtausches; die Klarstellung einer umstrittenen Grenze und die Anpassung einer rechtlichen Grenze an eine tatsächlich eingehaltene; die Behebung eines natürlichen Hindernisses; die Beseitigung eines Überbaus durch die Verlagerung der Grenze oder die Erlangung des notwendigen Bauwuchs (Netz, a.a.O., S. 413; Pikalo-Bendel, a.a.O., S. 502). Ob die Grenzverbesserung den Grundbesitz des Veräußerers oder den des Erwerbers betrifft, ist nicht entscheidend.

Zu Nummer 5:

Die Vorschrift entspricht der Regelung des § 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 die Pflicht zur Erteilung der Genehmigung, da das Geschäft einem Kauf ähnelt, der zu einem agrarstrukturellen Nachteil führen könnte und nach § 7 zu prüfen ist.

Zu Nummer 6:

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. Die Aufzählung der Tatbestände in Satz 2 ist nicht abschließend („insbesondere“). Bei Vorliegen eines Tatbestandes der Herbeiführung eines Nachteils für die Agrarstruktur kann die Genehmigung versagt werden.

Die durch die Behörde anzuordnende Rechtsfolge ist wie bei § 9 Absatz 1 GrdstVG als intendiertes Ermessen ausgestaltet: Sind die Anforderungen an einen Versagungsgrund im Sinne von Absatz 1 erfüllt und liegt kein Fall der Absätze 7 oder 8 vor, so ist die Ermessensausübung dahingehend intendiert, dass die Genehmigung versagt werden muss bzw. nur mit Einschränkungen erteilt werden darf (vgl. zum intendierten Ermessen nur Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl., § 40 Rn. 28 ff, s. BGH Beschluss vom 29. April 2022 – BLw 5/20 –, Rn. 59.)

Die Vorschrift entspricht auch 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 gemäß § 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. (Vgl. BGH 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 § 7 Absatz 1 Satz 4: Siehe Ausführungen zu § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1.

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. § 1 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und Ziel 1 des Agrarstrukturellen Leitbildes).

Der in Nummer 1 geregelte Versagungstatbestand bedarf anders als nach der Auslegung des BGH zu § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG zur agrarstrukturellen Rechtfertigung der Versagung nicht mehr der Erwerbsbereitschaft und Erwerbsfähigkeit des aufstockungsbedürftigen Landwirts in dem kurzen Genehmigungsverfahren, sondern er muss zu diesem Zeitpunkt nur grundsätzlich erwerbsbereit und zum Erwerb grundsätzlich wirtschaftlich in der Lage sein. Dafür muss die Bereitschaft zum späteren Erwerb für seinen Betrieb und die wirtschaftliche Basis für eine spätere Erwerbsoption vorliegen, die gegenüber der Genehmigungsbehörde nachvollziehbar dargestellt werden muss. 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 Satz 1 Nummer 4 Landwirten gleichgestellt sind, im einzelnen Erwerbsfall nur dann im Rahmen der Versagung und Vorkaufsrechtsausübung erwerbsprivilegiert, wenn sie auch im verfahrensgegenständlichen Einzelfall einen konkreten die Agrarstruktur fördernden Erwerbszweck nachweisen können und nicht nur grundsätzlich erwerbsfähig sind sondern bereits

im konkreten Genehmigungsverfahren. Dieses Erfordernis geht über die Anforderungen an die anderen Fallgruppen der einem Landwirt gleichgestellten Nichtlandwirte (§ 2 Absatz 6 Satz 1 Nummern 1 bis 3) hinaus. Diese höheren Anforderungen entsprechen der Systematik, dass die Gleichstellung dieser Nichtlandwirtsgruppe mit einem Nichtlandwirt nur dadurch gerechtfertigt ist, dass sie nur unmittelbar der Agrarstruktur dienende Interessen verfolgen darf.

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 § 1 Absatz 1 Satz 2 noch das Agrarstrukturelle Leitbild, sondern die entsprechenden naturschutzrechtlichen Vorschriften, 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 siehe unter Absatz 3.

Zu Nummer 3:

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

Zu Nummer 4:

Der Versagungstatbestand des Preismissbrauchs entspricht dem bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG mit dem Unterschied, dass der „Wert“ des Grundstücks bei Agrarflächen, die kein Bauerwartungsland sind, neu gesetzlich definiert wird (s. § 2 Absatz 14).

Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des BGH zu § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG (s. BGH, 27.04.2018, BLw 3/17) wird das aus Verhältnismäßigkeitsgründen erforderliche weitere, bisher ungeschriebene Tatbestandsmerkmal aufgenommen, dass es eines Landwirts bedarf, der zu einem angemessenen Preis erwerbsbereit ist. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es zur Erfüllung des Preismissbrauchstatbestandes zusätzlich zu der Marktwertüberschreitung eines Landwirts bedarf, der einen in etwa dem Marktwert entsprechenden Preis zu zahlen bereit ist. Denn der Preismissbrauchstatbestand sei nicht anzuwenden, „wenn (im Einzelfall) ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht zu erwarten“ seien (Vgl. BGH, Beschluss vom 27. 04. 2018 – BLw 3/17 –, juris, Rn. 18.).

Zur Notifizierungspflichtigkeit der Vorschrift s. Begründung Allgemeiner Teil am Ende und Übergangsregelung § 48.

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 Konkretigkeit 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:

Grundsätzlich ist zum Tatbestand der agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen festzustellen, dass es auch nach geltendem Recht nicht ausgeschlossen ist, dass eine sehr große Flächenanhäufung durch einen Landwirtschaftsbetrieb den Tatbestand einer „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrdstVG erfüllen kann. Nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 LPachtVG liegt ein Beanstandungsgrund für einen Pachtvertrag vor, wenn die Verpachtung „eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, bedeutet.“ Dass diese gesetzlichen Tatbestände in der Vollzugspraxis tatsächlich kaum zur Anwendung kamen, lag an dem Fehlen eines Orientierungswertes, ab dem eine „ungesunde“ Flächenanhäufung anzunehmen sei. Insofern ist die Einführung des Tatbestandes der Konzentrationsschwellenüberschreitung eine Konkretisierung einer bestehenden Regelung, nicht aber eine neue Regelung.

Bei der Überschreitung einer bewirtschafteten Fläche von 2 600 Hektar durch einen Flächenzuerwerb wird vermutet, dass damit ein agrarstruktureller Nachteil im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 2 und des Agrarstrukturellen Leitbildes verbunden ist (s. unter § 1 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 und Ziel 3 des Agrarstrukturellen Leitbildes).

In vielen Gemeinden ist ein größerer Teil der Landwirtschaftsfläche bereits im Eigentum weniger Landwirtschaftsbetriebe bzw. von wirtschaftlich verflochtenen Unternehmensverbänden, so dass der Flächenerwerb für andere Landwirte in diesen Regionen erschwert wird (Vgl. Tietz, A., Eigentumsstruktur landwirtschaftlicher Flächen in ausgewählten Gemeinden Brandenburgs, Thünen-Institut 2020.) Die großen Betriebe, hinter denen mit der Region verbundene landwirtschaftliche Eigentümer stehen, werden in der Regel einen weiteren Flächenzuerwerb mit innerlandwirtschaftlichen betriebswirtschaftlichen Gründen im Sinne des Absatz 4 nachweisen können. Großen Betrieben, hinter denen außerlandwirtschaftliche Eigentümer stehen, die auch außerlandwirtschaftliche Interessen mit einem weiteren Flächenerwerb verfolgen, steht die Rechtfertigungsmöglichkeit dann nicht zur Verfügung.

Maßstab für die Größenschwelle ist die bewirtschaftete Fläche und nicht die Eigentumsfläche, da zum einen das agrarstrukturelle Ziel der breiten Streuung von Eigentums- und Pachtflächen und das Ziel der Sicherung der Vielfalt der Agrarstruktur nicht erreichbar wäre, wenn Eigentumsflächen und Pachtflächen separat betrachtet würden. Zum anderen würde eine getrennte Betrachtung dazu führen, dass sehr unterschiedliche Betriebsgrößen nach dem gleichen Maßstab bewertet würden. Eine Gleichbehandlung eines Betriebes von 120 Hektar bewirtschafteter Flächen und Eigenland von 100 Hektar mit einem Betrieb von 3 000 Hektar Gesamtfläche bei Eigentumsfläche von 100 Hektar wäre am Maßstab des verfassungsrechtlichen Gleichheitssatzes nicht zu rechtfertigen, da diese beiden Betriebe strukturell so unterschiedlich sind, dass es sich nicht um vergleichbare Sachverhalte im Sinne des Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz und des Artikel 12 Absatz 1 der Landesverfassung Brandenburg handelt.

Zudem liegen die möglichen agrarstrukturellen und betrieblichen Gründe für einen weiteren Flächenzuerwerb in der Betriebsstruktur und dem Flächenbestand insgesamt, so dass sich die gemeinsame Betrachtung auch aus der innerlandwirtschaftlichen Perspektive ergibt (Vgl. Absatz 4).

Die 2 600 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 und ungefähr 72 Unternehmensverbände, die mehr als 2 600 Hektar bewirtschaften.

Dadurch, dass ab der Größenschwelle von 2 600 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) Arbeitserledigungskosten aus. Gemeinsame Auswertungen aus Testbetriebsabschlüssen in den 5 Ostdeutschen Ländern zeigten, dass die Arbeitserledigungskosten nur zu ca. 4% von der Betriebsgröße bestimmt werden.

Außerdem wird deutlich, dass die untersuchten Betriebe im Mittel einen Gesamtertrag lediglich in der Größenordnung des Mindestlohniveaus (für 2023 ca. 33.500 Euro 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. Auch nach zusätzlichen (genehmigten) Flächenerwerben oberhalb der 2 600-Hektar-Schwelle nach Inkrafttreten des Gesetzes gilt der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehende Flächenbestand als Größenschwellenwert in dem jeweiligen Einzelfall. Es besteht keine Rückführungspflicht auf unter 2 600 Hektar. Nur wenn der Flächenbestand länger als drei Jahre kontinuierlich unterhalb von 2600 Hektar liegt, gilt der Schwellenwert von 2 600 Hektar.

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 nicht 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 Vertreterinnen und Vertreter des Berufsstandes einhellig festgestellt, dass bei gerade sehr großen Betrieben regelmäßig ein oder zwei der sechs Gründe vorliegen, so dass die Vorschrift ins Leere liefe, wenn die Anforderungen nicht etwas erhöht werden.

Zu Absatz 5:

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 9 Absatz 3 GrdstVG. Sie dient unmittelbar dem Erhalt der Lebensfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe.

Zu Absatz 6:

Die Regelung führt mit dem landwirtschaftlichen Ertragswert für Agrarland, das weder Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land ist, einen neuen Maßstab für die Feststellung des Preismissbrauchs ein, da der bisherige Maßstab des Marktwertes sich als ineffektiv zur Erreichung des agrarstrukturellen Ziels des bisherigen § 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 Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land im Sinne des § 3 ImmoWertV sind, muss der Maßstab für den Preismissbrauch wie nach bisheriger Auslegung des § 9 Absatz 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 50 % 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 (Zum Begriff s.u. § 2 Absatz 14).

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.“ Der landwirtschaftliche Verkehrswert ist der Preis, den Landwirte bereit sind für ein vergleichbares Grundstück zu zahlen. Die Wiedereinführung dieses Maßstabes hat gegenüber dem Ertragswert den Nachteil, dass er sich nur anhand freiwilliger Angaben der Käufer ermitteln lässt und spekulative Elemente bei der Preisbildung nicht zuverlässig ausschließt.

Teilweise wurde aus dem Berufsstand 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. Da es für die Kreditwürdigkeit eines Betriebes vorwiegend auf die Kapitaldienstfähigkeit, die nach dem Ertragswert ermittelt wird, ankommt und die Alterssicherung von Landwirten typischerweise durch Anteilskonzepte bei der Hofübergabe geregelt werden, fallen diese Einwände weniger ins Gewicht als der Belang, dass die aktive Landwirtschaft auf den 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 des Flächenvermögens 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. zu dem Thema die Begründung Allgemeiner Teil zu Artikel 14 GG, Artikel 41 Bbg LVerf).

Da seit der neueren Rechtsprechung des BGH zum Maßstab des Marktwertes für den Preismissbrauch grundsätzlich auch alle Kaufpreise in die Ermittlung des Marktwertes einfließen, die für vergleichbare Landwirtschaftsgrundstücke durch Nichtlandwirte gezahlt wurden, ist ein effektiverer Schutz der Agrarstruktur vor Preismissbrauch als bisher nur bei einer niedrigeren Erheblichkeitsschwelle als 50 % möglich. Der Schwellenwert von 130 % berücksichtigt einerseits, dass Verkehrswertermittlungen einer Schwankungsbreite unterliegen. Andererseits sollen moderate Überschreitungen des Marktwertes, die noch keinen spekulativen Charakter haben, aus Verhältnismäßigkeitsgründen möglich bleiben.

Zu Absatz 7:

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 9 Absatz 6 GrdstVG, der der aktuellen Auslegung durch den Bundesgerichtshof angepasst wurde. Maßgeblich für das Vor-

liegen 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):

Zu Absatz 1:

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. Auch bei der Prüfung einer Genehmigung unter Auflagen ist es erforderlich, den agrarstrukturellen Nachteil im Einzelfall festzustellen, also auch das Vorhandensein eines jedenfalls grundsätzlich erwerbsbereiten aufstockungsbedürftigen Landwirtes, da bei Fehlen eines agrarstrukturellen Nachteils eine unbeschränkte Genehmigung zu erteilen ist.

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 Gleichstellungsvoraussetzungen 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 Sachverhaltsumstände nachträglich ändern.

Zu § 9 (Genehmigung unter Bedingungen):

Die Vorschrift entspricht in Gänze dem bisherigen § 11 GrdstVG und stellt die Verhältnismäßigkeit der behördlichen Entscheidung sicher, wenn ein milderer Mittel als die Versagung möglich ist. Auch bei der Prüfung einer Genehmigung unter einer Bedingung ist es erforderlich, den agrarstrukturellen Nachteil im Einzelfall festzustellen, also auch das Vorhandensein eines jedenfalls grundsätzlich erwerbsbereiten aufstockungsbedürftigen Landwirtes, da bei Fehlen eines agrarstrukturellen Nachteils eine unbeschränkte Genehmigung zu erteilen ist.

Zu § 10 (Vorkaufsrecht, Verordnungsermächtigungen):

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

Zum einen 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 dieses drittbegünstigenden Vorkaufsrechts entfällt die bisher durch den Zwischenerwerb des Siedlungsunternehmens anfallende zweite Grunderwerbsteuer.

Zum anderen 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 Vorkaufsrechtserworbenen Flächen auch zu einem späteren Zeitpunkt an die aufstockungsbedürftigen Landwirte weiterveräußert werden.

Das „gestreckte“ Vorkaufsrecht kommt nur zur Anwendung, wenn ein Siedlungsunternehmen nach § 42 errichtet wurde, da das mit der Aufgabe verbundene Flächenmanagement nicht durch eine Siedlungsgesellschaft eines anderen Bundeslandes übernommen werden kann.

Zu Absatz 1:

Satz 1 des Absatz 1 ermöglicht die direkte Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts 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 dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen Grunderwerbsteuer gezahlt werden muss. Die aufgrund des bisherigen Durchgangserwerbs des Siedlungsunternehmens zweimal anfallende Grunderwerbsteuer war bisher vom Nacherwerber zu tragen, für den das Siedlungsunternehmen 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 des Siedlungsunternehmens benötigt wird.

§ 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 ist von der Möglichkeit der Vorkaufsrechtsausübung ausgenommen, da dem agrarstrukturellen Nachteil durch eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung nur durch die (isolierte) Genehmigungsversagung nicht aber durch die Vorkaufsrechtsausübung entgegengewirkt werden kann.

Zu Absatz 2:

Siehe für den Begriff der wirtschaftlichen Einheit § 2 Absatz 2.

Zu Absatz 3:

Nach der Vorschrift kann das Siedlungsunternehmen 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 das Siedlungsunternehmen gemäß § 14 verpflichtet ist, die Grundstücke nur an aufstockungsbedürftige Landwirte zu verkaufen, ist sichergestellt, dass der Erwerb durch das Siedlungsunternehmen nur dem Zugang zu Flächen für aufstockungsbedürftige Landwirte dient.

Zu Absatz 4:

Vergleiche zu den Kriterien in § 1 Absatz 1 Satz 2 Nummer 10 und Ziel 10 des Agrarstrukturellen Leitbildes.

Zu Absatz 5:

Die Vorschrift regelt das Verfahren der Vorkaufsrechtsausübung.

Das Vorkaufsrecht nach § 10 wird nach Absatz 6 durch Verwaltungsakt ausgeübt. Dieser Bescheid hat wie die bisherige Vorkaufsrechtsausübung nach dem GrdstVG und dem Reichsiedlungsgesetz privatrechtsgestaltende Wirkung. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entsteht gemäß § 11 Absatz 4 (entsprechende Anwendbarkeit von § 463 Absatz 2 BGB) i.V.m. § 464 Absatz 2 BGB zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten ein selbständiger neuer Kaufvertrag, der den zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Inhalt hat. Der Kaufvertrag, der zwischen dem Verkäufer und dem Käufer abgeschlossen worden ist, wird hiervon nicht berührt, die Ausübung des Vorkaufsrechts führt also nicht zu einem Vertragseintritt durch den Vorkaufsberechtigten, da die Ausübung des Vorkaufsrechts ihm und allen weiteren Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Vorkaufsberechtigten auf Übertragung des Eigentums hat (§ 11 Absatz 4 i.V.m. § 1098 Absatz 2 BGB). Der auf der schuldrechtlichen Ebene nur gegenüber dem Verkäufer rechtsgestaltenden Wirkung des Vorkaufsrechts entspricht es, dass gemäß § 11 Absatz 4 i.V.m. § 464 Absatz 1 BGB das Vorkaufsrecht durch Erklärung gegenüber dem Verkäufer (in § 464 Absatz 1 Satz 1 BGB als Verpflichteter bezeichnet) ausgeübt wird. Entsprechend besteht die in Absatz 6 geregelte Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch Verwaltungsakt nur gegenüber dem Verkäufer, nicht auch gegenüber dem Käufer.

Zu Absatz 6:

Die Regelung stärkt die Position des Veräußerers. Dieser erleidet unter Umständen durch die Ersetzung des regelmäßig von ihm auf seine Solvenz hin geprüften Erstkäufer durch den Vorkaufsbegünstigten eine Verschlechterung der Erfüllungssicherheit der Käuferpflicht aus dem Kaufvertrag. Im Gegenzug wird ihm dafür ein gesetzliches Rücktrittsrecht nach § 323 BGB eröffnet auch für den Fall, dass im Kaufvertrag mit dem Erstkäufer, der durch den Vorkauf zwischen ihm und dem Vorkaufsbegünstigten zustande kommt, das entsprechende Vorkaufsrecht abbedungen worden ist.

Des Weiteren wird dem Veräußerer eine maximal zweimalige Vorkaufsrechtsausübung zum gleichen Kaufgegenstand zugemutet, weil dann zum einen die Vermutung nahe liegt, dass für das Grundstück kein erwerbsbereiter, erwerbsfähiger Landwirt vorhanden ist. Zum anderen wäre es in einem solchen Falle unverhältnismäßig, dem Veräußerer die Risiken des gesetzlichen Vorkaufserwerbs ein drittes Mal aufzubürden. Der Ausschluss eines weiteren Vorkaufsrechts führt dazu, dass eine Genehmigung dann nicht mehr nach § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 versagt werden kann. Ergänzend wird das Risiko für den Veräußerer, bei Insolvenz des Vorkaufsberechtigten die Kosten der Rückabwicklung des Kaufvertrages zu tragen, durch die gesamtschuldnerische Haftung von Vorkaufsberechtigtem und dem Siedlungsunternehmen ausgeschlossen.

Zu § 11 (Stellung und Umfang des Vorkaufsrechts, entsprechende Anwendbarkeit des Bürgerlichen Gesetzbuches):

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 Pachtflächenübergängen. Verfahrensrechtliche Regelungen dazu sind im Abschnitt Verfahren enthalten.

Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 3 und § 2 Absatz 12.

Zum Begriff Unternehmensverbund siehe Ausführungen zu § 2 Absatz 10.

Zum Begriff Kontrolle siehe Ausführungen zu § 2 Absatz 11.

Zum Begriff mittelbarer Pachtflächenübergang 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. Sie ist insbesondere wichtig zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte. Für nähere Ausführungen siehe Begründung zu § 1 Absatz 2 Nummern 3 und 4 sowie zu § 2 Absätze 10 bis 13.

Zu § 12 (Anzeige und Beanstandung mittelbarer Grundstücksübertragungen):

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 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 1 Satz 2 in Verbindung mit § 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 bei Beweislastumkehr).

Zu § 13 (Ankaufsrecht):

Das Ankaufsrecht dient der Sicherstellung der Einhaltung der Anzeigepflicht bei mittelbaren Grundstücksübertragungen im Sinne von § 2 Absatz 12 und bei bestimmten mittelbaren Pachtflächenübertragungen im Sinne von § 2 Absatz 13. Durch die Beschränkung des Eingriffs bei unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften auf das Ankaufsrecht als äußerste Rechtsfolge wird sichergestellt, dass das unternehmensbezogene Rechtsgeschäft nur insoweit beeinträchtigt wird als agrarstrukturelle Belange betroffen sind.

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 Über-eignung 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 nach § 14 Absatz 1 oder der gegebenenfalls früher endenden Frist nach § 14 Absatz 2 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. Anderenfalls 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 Rechteinhaber 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 Pächter s. § 33 Absatz 1 Satz 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, Schwägerte- und Verwandtenverpachtungen sollen privilegiert werden, weil damit regelmäßig kein agrarstruktureller Nachteil verbunden ist.,

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 Zuerwerb 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 Euro/Hektar) bis 2020 (167 Euro/Hektar) fast verdoppelt haben, kam es aufgrund der Vollzugschwierigkeiten 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.

Die Grundrente für Grünland unterliegt außerordentlichen Schwankungen. Eine Ableitung von Grundpachtpreisen nach Bodenqualität oder Nutzungsintensität ist daher nicht möglich. Der Grundpachtpreis für Grünland wird deswegen aus dem durchschnittlichen Verhältnis von 67,8 % der statistischen Durchschnittspachtpreise von Grünland zu den statistischen Durchschnittspreisen für Ackerland der Jahre 2010 bis 2020 der Agrarstrukturerhebungen des Landesamts für Statistik abgeleitet. Daraus ergibt sich zusammenfassend folgende Übersicht:

1. LBG I: AZ > 45 Durchschn. GrR: 554 Euro/ha, GrPP/ha/a: 277 Euro
2. LBG II: AZ 36-45, Durchschn. GrR: 432 Euro/ha, GrPP/ha/a: 216 Euro
3. LBG III: AZ 29-35, Durchschn. GrR: 314 Euro/ha, GrPP/ha/a: 157 Euro
4. LBG IV: AZ 23-28, Durchschn. GrR: 204 Euro/ha, GrPP/ha/a: 102 Euro
5. LBG V: AZ < 23 Durchschn. GrR: 134 Euro/ha, GrPP/ha/a: 67 Euro.

Die Abkürzung LBG steht für Landbaugebiet, die Abkürzung AZ steht für Ackerzahl, die Abkürzung Durchschn. GrR steht für durchschnittliche Grundrente und die Abkürzung GrPP steht für Grundpachtpreis.

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 3 und 4 sowie § 2 Absatz 13. Wesentlicher Anwendungsfall ist insbesondere der Erwerb einer Beteiligung, die zu einem Kontrollübergang an einem Unternehmen, führt das Agrarflächen pachtet, ohne Eigentümer zu sein. Führt dieser Kontrollübergang dazu, dass bei einer Gesamtbetrachtung die Größenschwelle überwunden wird (§ 7 Absatz 1 Nummer 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 3) und kann der Nachweis nicht erbracht werden, dass dennoch kein agrarstruktureller Nachteil vorliegt (§ 7 Absätze 4 und 5), 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 komme 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 (§§ 36f., 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. 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):

Im Vergleich zum vorläufigen Gesetzentwurf ist der aufgrund mehrerer Hinweise aus dem Konsultationsprozess der Abschnitt Verfahren übersichtlicher und noch anwenderfreundlicher gestaltet: Anders als bisher liegt der Schwerpunkt nun darauf, dass jeder Anwendende anhand des ihn betreffenden Verfahrens die – dafür – relevanten Verfahrensnormen leichter und schneller auffinden kann. Durch Einführen von Unterabschnitten und Zuordnen zu den jeweiligen Verfahrenstypen sind nun die einzelnen Normen kürzer und dadurch besser lesbar. Damit wurde eine weitere Forderung erfüllt.

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 ist ausschließlich das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) 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):

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 besserer Lesbarkeit die bisherige Regelung auf zwei Paragraphen aufgeteilt (Zuständige Behörde, Aufsicht).

Zu § 21 (Digitale Systemlösung für zuständige Behörde):

Durch eine einheitliche digitale Systemlösung wird die sichere, zügige und unkomplizierte Bearbeitung und Kommunikation zwischen den Beteiligten sichergestellt. Darüber hinaus wird die schnelle Einarbeitung neuer Fachkräfte durch einheitliche digitale Abläufe ermöglicht. Die Nutzung ist für die Landkreise und kreisfreien Städte verpflichtend. 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):

Zu Absatz 1:

Die Vorschrift stellt klar, dass Anträge und Anzeigen grundsätzlich nach diesem Gesetz auf elektronischem Wege eingereicht werden müssen. Nur bei Ausfall desselben kann schriftlich eingereicht werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind von behördlicher Seite vorzusehen

Zu § 23 (Zustellungsbevollmächtigte Person):

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 Pachtflächenübergängen (§ 18) sowie Landpachtverträgen (§ 17) aufgenommen. Es kann Sachverhalte geben, in denen mehrere Verfahrensarten kombiniert werden, in welchen der Notar tätig ist.

Zu § 24 (Fristen):

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 4:

Zur Rechtsklarheit wurde explizit nun auch der Fall des mittelbaren Pachtflächenübergang aufgenommen.

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

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 und 3:

Die Vorschrift konstituiert ein Einsichtnahme- und Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens 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. Das Besichtigungsrecht dient auch der Vermeidung eines unverhältnismäßigen Eingriffs in die Vertragsfreiheit. Denn bei der Besichtigung können Eigenschaften der Grundstücke erkannt werden, die die Erreichbarkeit des agrarstrukturellen Ziels der Vorkaufsrechtsausübung in Frage stellen, wie z.B. Altlasten oder sonstige Gefahren, die von dem Grundstück ausgehen. Wenn sich das Grundstück für eine agrarstrukturverbessernde Verwertung nicht eignet, darf das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen ist das Besichtigungsrecht zu gewähren, da diese das dem agrarstrukturellen Gemeinwohl verpflichtete Flächenmanagement ausübt und die Haftung für mögliche von dem Grundstück ausgehende Gefahren trägt.

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, Verordnungsermächtigung):****Zu Absatz 1:**

Zum Begriff der mittelbaren Grundstücksübertragung siehe § 2 Absatz 12. Zur Begründung siehe Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 3 und § 2 Absätze 10, 11 und 12.

Zu Absatz 4:

Selbst wenn die mittelbare Grundstücksübertragung nicht angezeigt wird, die Behörde aber anderweitig davon Kenntnis erlangt, kann die Behörde gemäß § 12 Absatz 1 Satz 2 jederzeit tätig werden und über § 12 Absatz 2 eine Beanstandung prüfen und gegebenenfalls aussprechen.

Zu § 32 (Besichtigungsrecht, Verlängerung der Frist):

Siehe Ausführungen zu § 27.

Zu Unterabschnitt 4 (Ergänzende Verfahrensvorschriften bei Landpachtverträgen):**Zu § 33 (Anzeige, Unterlagen, Verordnungsermächtigung):****Zu Absatz 1:**

Die Anzeigepflicht trifft abweichend von der bisherigen Regelung in § 2 Absatz 1 LPachtVG 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 § 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, Verordnungsermächtigung):

Auch für die mittelbaren Pachtflächenübertragungen wurden 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).

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 anneh-

men, zu denen ein Zwangsgeld in Höhe von 50.000 Euro 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, Veröffentlichung, Datenbank, Verordnungsermächtigung):

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 (Nichtlandwirtsberwerb) und § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 (agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung) beschränkt, in denen die Versagung nicht ausgeschlossen ist. Bei den möglichen Versagungstatbeständen § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 (unwirtschaftliche Verkleinerung) und § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 (Preissmissbrauch) 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, die in einer anerkannten Rechtsform den Berufsstand vertreten und sich zur Förderung der Landwirtschaft und der Agrarstruktur verpflichtet haben.

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, Verordnungsermächtigung):

Zu Absatz 1:

Die Vorschrift ist die Verordnungsermächtigung für die datenschutzrechtliche Verordnung bezüglich der Verarbeitung der für den Gesetzesvollzug erforderlichen Daten.

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, Finanzen):

Zu Absatz 1:

Absatz 1 wiederholt die Aufzählung der rechtsmittelfähigen Entscheidungen der Behörde aus dem Landwirtschaftsverfahrensgesetz. Hinzu kommen lediglich die rechtsmittelfähigen Entscheidungen hinsichtlich der Fälle der mittelbaren Grundstücksübertragung und mittelbaren Pachtflächenübertragung. Klarstellend wird ergänzt, dass die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts und des Ankaufsrechts sich auch auf die Genehmigungs- und Anzeigepflicht selbst und auf die Festlegung der Flächen beziehen können.

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 § 22 Absatz 3 Satz 2 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung zuvorgekommen wurde, wird im Falle der gerichtlichen Aufhebung nicht zum Zeitpunkt des Fristablaufes nach § 22 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- und Auslagenfreiheit):**Zu Absatz 1:**

Die entsprechende Regelung des § 23 Grundstücksverkehrsgesetz wird 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 Siedlungsmaßnahmen 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 und stellt die Gemeinnützigkeit der von der Gebührenpflicht befreiten Maßnahmen sicher.

Zu Abschnitt 5 (Siedlungsunternehmen, Aufsicht, Landentwicklung):**Zu § 42 (Gründung eines brandenburgischen Siedlungsunternehmens, Aufsicht, Aufgaben, Verordnungsermächtigungen):****Zu Absatz 1:**

Da es im Land Brandenburg kein Siedlungsunternehmen gibt, wird in § 42 Absatz 1 die Ermächtigungsgrundlage für eine Verordnung der Landesregierung geschaffen, auf deren Grundlage ein Siedlungsunternehmen in Brandenburg gegründet werden kann. Die Vorschrift eröffnet entsprechend dem Prüfauftrag des Landtages auch die Möglichkeit der diesbezüglichen Kooperation mit einem benachbarten Bundesland. Seitdem sich die ehemalige brandenburgische Siedlungsgesellschaft 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. Bis zu der Gründung einer eigenen Siedlungsgesellschaft soll die Beauftragung der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt unter den bisherigen Bedingungen fortgesetzt werden.

Da durch dieses Gesetz die Aufgaben der Siedlungsunternehmen im Sinne einer effektiveren Förderung der brandenburgischen Agrarstruktur erweitert werden, bedarf es eines eigenen Siedlungsunternehmens. 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 Fonds zu überführen (Vgl. §§ 10 und 14) und die Einführung des Ankaufsrechts nach § 13 voraus, dass das Siedlungsunternehmen für den Flächenerwerb zunächst in Vorleistung tritt. Dafür bedarf es eines leistungsfähigen Unternehmens.

Bis zur Gründung des Brandenburgischen Siedlungsunternehmens ist das Vorkaufsrecht gemäß der Übergangsvorschrift des § 48 in Verbindung mit § 10 Absatz 1 und 2 durch die vom Land Brandenburg beauftragte Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH auszuüben. Die Erweiterung der Vorkaufsrechtsausübung nach § 10 Absatz 3 und Absatz 5 ist bis zu der Gründung eines Brandenburgischen Siedlungsunternehmens nicht anwendbar.

Vor dem Hintergrund zunehmender Flächennutzungskonkurrenz, zu denen Belange des Umwelt-, Natur und Klimaschutz insbesondere des Moorschutzes gehören, und zunehmend auch Freiflächen-Photovoltaik, ist ein integriertes Flächenmanagement erforderlich, das durch ein Siedlungsunternehmen als Dienstleister der Landesverwaltung professionell geleistet werden kann.

Das Siedlungsunternehmen kann in Brandenburg, wie auch in den anderen Bundesländern, bei flächenintensiven Unternehmensansiedlungen oder bei der Umsetzung der Energiewende, eine wichtige Rolle einnehmen.

Die einheitliche Verwaltung landeseigener landwirtschaftlicher Flächen nach vom Land vorgegebenen agrarstrukturellen Zielen durch das Siedlungsunternehmen würde in idealer Weise den Landtagsauftrag aus dem Beschluss vom 22.01.2020, Ds. 7/471-B erfüllen, „geeignete Lösungen hinsichtlich der Struktur für eine einheitliche Verwaltung und Verpachtung landeseigener Flächen aufzuzeigen“.

Zu Absatz 2:

Übernahme aus dem Reichssiedlungsgesetz. Das Beibehalten dieser Regelung ist sinnvoll, um alle Optionen für die Trägerschaft eines Siedlungsunternehmens offen zu halten.

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.

Satz 1 entspricht den Aufgaben, die in § 5 Absatz 1 Nummer 12 Körperschaftsteuergesetz (KStG) als Voraussetzung für die Befreiung von der Körperschaftssteuer genannt sind.

Die Strukturförderprogramme der Europäischen Union sind vor allem ELER und EFRE, die Programme des Bundes und der Länder: GAK, GRW und die Städtebauförderung.

Um zu vermeiden, dass es zu einer Konkurrenz zwischen dem Siedlungsunternehmen 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.

Agrarstrukturelle Belange spielen beim Flächenmanagement des Siedlungsunternehmens eine besondere Rolle. Als vor allem im öffentlichen Interesse tätiges Unternehmen ist die Arbeit des Siedlungsunternehmens darauf ausgerichtet, die divergierenden Interessen von verschiedenen Gruppen auszugleichen und Flächennutzungskonflikte zu mindern.

Zu Abschnitt 6 (Ordnungswidrigkeiten):**Zu § 43 (Ordnungswidrigkeiten):****Zu Absatz 1:**

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

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 4:

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 5:

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.

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, Verordnungsermächtigung):

Zu Absatz 1:

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

Mit der Vorschrift wird keine neue amtliche Landesstatistik eingeführt.

Die Datenerhebungen sind erforderlich, weil die bisherigen Kaufpreis- und Pachtpreisdaten keine zur Evaluierung der Wirksamkeit dieses Gesetzes hinreichend verlässliche Datengrundlage bieten. Insbesondere besteht keine aussagefähige Erhebung zu den Pachtpreisen in Bezug auf die Bodenpunkte. Die auch in den Grundstücksmarktberichten dargestellte diesbezügliche Auswertung der Pachtpreise aus

dem Testbetriebsnetz ist angesichts der niedrigen Teilnehmerzahl nicht repräsentativ. Die amtliche Kaufpreisstatistik ist nicht deckungsgleich mit den von den Grundstücksverkehrsbehörden zu prüfenden Kauffällen, die zum einen nur Grundstücke über 2 Hektar betreffen und zum anderen auch Nutzungsgemischte Verträge ohne auf die Nutzung bezogene Preisausweisung. Von Seiten des Berufsstandes wird gefordert, dass eine hinreichend transparente und verlässliche Datengrundlage für einen genaueren Einblick in die Agrarstruktur im Land Brandenburg geschaffen wird. Für die Bewertung der Wirksamkeit und Vollzugsgeeignetheit der bodenmarktrechtlichen Regelungen ist die Erhebung und Auswertung dieser Daten erforderlich. Der Schutz der Privatsphäre ist durch die Anonymisierung der Daten gewährleistet. Der Arbeitsaufwand, den die Datenerfassung bei den Auskunftspflichtigen und bei den mit ihrer Durchführung betrauten öffentlichen Stellen verursacht, steht in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem Nutzen, denn nur auf diese Weise kann die Evaluierung des Gesetzes und damit auch die Entscheidung erfolgen, ob die Rechtfertigung auch anhand von breiten Erfahrungswerten aus der Praxis gelingt oder ob ein Anpassungsbedarf beim Gesetz erforderlich ist.

Für die künftige Evaluierung ist entscheidend, ob insbesondere die im Gesetz vorgesehenen Instrumente, wie Genehmigung, Versagung, Beanstandung, Einführung des Anzeige- und Beanstandungsverfahrens bei unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften und des Ankaufsrechts, Veränderungen beim Vorkaufsrecht, die gesetzlichen Ziele tatsächlich erreichen können und auch nach Ablauf des Evaluierungszeitraums weiterhin geeignet und erforderlich sind. Hierfür sind die nach den bisherigen Regelungen bereits erfassten Daten, wie beispielsweise „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke“ (EVAS-Nummer: 61521) nach dem Preisstatistikgesetz oder Pachtwerte aus den großen Strukturhebungen, der Agrarstrukturhebung (EVAS-Nummer: 41121) und der Landwirtschaftszählung (EVAS-Nummer 41141) nicht ausreichend.

Die Datenerhebung wird durch die zuständigen Behörden durchgeführt. Den Behörden entsteht kein zusätzlicher Aufwand, da die Datenerhebung erst nach Einführung der digitalen Systemlösung nach § 21 durch das Land beginnt und die erhobenen Daten ohnehin Bestandteil der behördlichen Verfahren sind und die Auswertung automatisiert erfolgt.

Hinsichtlich mittelbaren Grundstücksübertragungen und mittelbaren Pachtflächenübergängen stehen noch keine Daten zur Verfügung, auf welche für die Evaluierung (§ 45) zurückgegriffen werden könnte.

Zu Absatz 2:

Die Vorschrift beschreibt weitere Tatbestände, die, soweit in einer Rechtsverordnung verankert, geregelt werden. Hinsichtlich Erhebungszweck und der zu Befragenden bzw. der die Daten zu übermittelnden Stellen sind zwar schon genaue Angaben in Absatz 1 enthalten, aber für den Fall, dass sich wider Erwarten Präzisierungen ergeben müssen, werden diese Punkte in der Verordnung konkretisiert werden.

Zu Absatz 3:

Zur Unterstützung der Statistikerstellung des Gutachterausschusses werden die für die Differenzierung nach der Käufer Eigenschaft Landwirt oder Nichtlandwirt und

sonstige notwendige Daten an den Gutachterausschuss auf Anfrage weitergeben.

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):

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 (Übergangsvorschrift zur Preismissbrauchsregelung gemäß § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 6 bis zur Genehmigung der Regelung durch die Europäische Kommission):

Die Einführung des landwirtschaftlichen Ertragswertes ist notifizierungspflichtig bei der Europäische Kommission, da auszuschließen ist, dass es bei Vollzug der Regelung zur Gewährung einer unzulässigen Beihilfe gemäß Artikel 107 Absatz 1 AEUV kommen könnte. Die Anwendbarkeit des Europäischen Beihilferechts ergibt sich aus der Einbeziehung von Gesellschaften im Eigentum der öffentlichen Hand in die Genehmigungspflicht nach § 4. Der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) hatte zu § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG auf Vorabentscheidungsersuchen des Bundesgerichtshofes entschieden, dass die Regelung beihilferechtlich zulässig ist, wenn ihre Anwendung zu einem Preis führen kann, der nahe beim Marktwert des betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücks liegt (Vgl. Urteil des EuGH vom 16. 07. 2015, C-39/14).

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es zur Erfüllung des Preismissbrauchstatbestandes zusätzlich zu der Marktwertüberschreitung eines Landwirtes bedarf, der einen in etwa dem Marktwert entsprechenden Preis zu zahlen bereit ist. Denn der Preismissbrauchstatbestand sei nicht anzuwenden, „wenn (im Einzelfall) ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht zu erwarten“ seien (Vgl. BGH, Beschluss vom 27. 04. 2018 – BLw 3/17 –, juris, Rn. 18).

Die Erheblichkeitsschwelle bei der Überschreitung des Marktwertes wird im Vergleich zur bisherigen Rechtsprechung zu § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG von einer Überschreitung um 50 % auf eine Überschreitung um 30% abgesenkt, um effektiver als bisher den agrarstrukturell nachteiligen Auswirkungen überhöhter Preise entgegenwirken zu können. Gleichzeitig bleiben moderate Überschreitungen des Marktwertes möglich.

Zu § 49 (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 eingeschränkt:

Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Artikel 13 Absatz 1 GG, Artikel 15 Absatz 1 Bbg LVerf (vgl. § 27 Absatz 2) sowie in das zitierpflichtige Recht auf informationelle Selbstbestimmung und Recht auf Datenschutz, Artikel 2) Satz 1 in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 GG, Artikel 11 Bbg LVerf (vgl. §§ 38 Absatz 5, 39, 44) eingegriffen. Letzteres ergibt sich daraus, dass der grundrechtliche Schutzbereich eröffnet ist, wenn die Möglichkeit, einen Personenbezug 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 Einblicknahme in das Grundbuch herstellbar sein, da insofern Rückschlüsse auf die Person des Veräußerers möglich erscheinen.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten):

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes und das Außerkrafttreten von durch das BbgASG ersetzten Vorschriften.