

Agrarstrukturgesetz des Landes Brandenburg

Zielstellung des Agrarstrukturgesetzes des Landes Brandenburg

Das Land Brandenburg hat in dem Gesetzesentwurf die Zielstellung verankert, dass die Betriebsgrößen faktisch nicht mehr als 2.600 ha umfassen sollen. Diese verankerte Größe soll die Flächen des Hauptbetriebes und der verbundenen Unternehmen betreffen. Die Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Wald soll mit dem Gesetz nicht weiterverfolgt werden.

Das Agrarstrukturgesetz soll auf folgende Rechtsgeschäfte Anwendung finden:

- a) Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken (Direkterwerb),
- b) Mittelbare Grundstücksübertragung durch Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, die mindestens über ein Eigentum von 10 ha verfügen,
- c) Landpachtverträge, sofern diese mindestens ein Hektar groß sind und
- d) Pachtflächenübertragung durch Erwerb von Beteiligungen von Unternehmen, die mindestens über 50 ha in verfügen.

Ein Unternehmensverbund im Sinne des 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.

Der Gesetzesentwurf definiert „Kontrolle“ wie folgt:

- a) Beteiligung von 50 % an den Unternehmen,
- b) in anderer Weise eine wirksame Kontrolle erlangen oder
- c) wenn ein Erwerb von Stimmrechten durch den Erwerb des Unternehmens einhergeht und auf diese Art eine wirksame Kontrolle durchgesetzt werden kann.

Eine mittelbare Grundstücksübertragung oder mittelbare Pachtflächenübertragung ist immer dann gegeben, wenn durch Rechtsgeschäfte eine unmittelbare oder mittelbare Kontrolle im Sinne des Gesetzes (50 % Stimmrecht oder in sonstiger Weise) realisiert wird.

Die Versagung oder Einschränkung der Genehmigung erfolgt, wenn:

- a) eine Person, die kein Landwirt ist, die Flächen erwirbt,
- b) eine agrarstrukturelle nachteilige Anhäufung vorliegt. Diese liegt immer vor, wenn Nutzungsverhältnisse über eine Größe von 2.600 ha vorliegen. Es werden sämtliche Flächen des Erwerbers oder Pachtübernehmers einschließlich der Tochtergesellschaften, sofern der Erwerber die Unternehmen maßgeblich bestimmt (50 % Stimmrecht oder in sonstiger Weise) hinzugerechnet.
- c) Die Genehmigung kann auch versagt werden, wenn ein grobes Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Wert der Flächen gegeben ist. Dies soll in aller Regel dann vorliegen, wenn der Gegenwert den landwirtschaftlichen Ertragswert des Grundstückes um mehr als 30 % übersteigt. Der landwirtschaftliche Ertragswert ist die Grundlage für die Bestimmung des Wertes eines landwirtschaftlichen Grundstückes, das nicht als Bauland vorgesehen ist. Beim Kauf wird der landwirtschaftliche Ertragswert durch die kapitalisierte Grundrente bestimmt. Bei der Überprüfung der Pacht richtet sich der landwirtschaftliche Ertragswert nach der durchschnittlichen, auf vergleichbaren Flächen erzielbaren Grundrente.

Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden, wie beispielsweise mit der Auflage, die Flächen einem anderen Landwirt zu verkaufen oder Ersatzflächen anzubieten.

Vorkaufsrecht

Wird ein Grundstück unmittelbar durch Kaufvertrag veräußert, steht dem Vorkaufsberechtigten das Vorkaufsrecht zu, wenn die Veräußerung der Genehmigung nach § 3 Abs. 1 bedarf und die Behörde die Auffassung vertritt, dass die Genehmigung zu versagen sei.

Mittelbare Übertragung von Grundstücken

Eine mittelbare Übertragung von Grundstücken soll vorliegen, sofern Beteiligungen an Gesellschaften durch Übertragung von Geschäftsanteilen oder sonstigen Rechten erfolgt ist. Diese Übertragung bedarf spätestens mit Vollzug des Vertrages der Anzeige bei der zuständigen Behörde. Die mittelbare Grundstücksübertragung kann beanstandet werden, wenn die Übertragung zu einem Nachteil für die Agrarstruktur nach § 7 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 **(der Käufer ein Nichtlandwirt ist)** oder § 7 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 **(die Grenze von 2600 ha überschritten wird.)** führt. Ein Ablehnungsgrund im Sinne des § 7 Abs 1 Satz 2 Nr. 1 **(der**

Käufer ein Nichtlandwirt ist), soll nicht vorliegen, soweit der Bucheigentümer seine Flächen mit seinem Landwirtschaftsbetrieb dauerhaft selbst bewirtschaftet. Dauerhaft wird mit einem Zeitfenster von fünf Jahren definiert.

Mit den aufgeführten Regelungen soll der Erwerb durch Investoren deutlich erschwert oder tatsächlich ausgeschlossen werden.

Die weiteren Regelungen des Gesetzesentwurfes stellen faktisch geplante Enteignungen dar.

Ankaufsrecht

Nach § 13 steht der Behörde ein Ankaufsrecht zu, wenn Beanstandungen vorliegen und diese nicht innerhalb der gesetzten Frist ausgeräumt werden. Wird ein Grundstück mittelbar übertragen und liegt ein Beanstandungsgrund vor und wird der Nachteil nicht innerhalb der gesetzten Frist ausgeräumt, kann das Siedlungsunternehmen des Landes vom Bucheigentümer verlangen, dass er ihm das Grundstück zu dem **von der zuständigen Behörde festgesetzten Ankaufspreis** übereignet. Es soll für diesen Fall nicht der vereinbarte Kaufpreis zwischen der Verkäuferin und dem Käufer in Ansatz gebracht werden, sondern der Behörde wird nach dieser gesetzlichen Regelung das Recht eingeräumt, den Kaufpreis für die zu übertragenden Flächen selbstständig festzulegen. Der Gesetzesentwurf enthält bislang keinerlei Regelung, wonach sich dieser Ankaufspreis richten sollen. Es wird nicht einmal auf den Bodenrichtwert verwiesen.

Das Ankaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde diese Erklärung dem Verpflichteten mitteilt. Damit gilt für das Rechtsgeschäft zwischen dem Verkäufer und dem Ankaufsberechtigten die Auflassung als genehmigt. Es finden nach dem derzeitigen Wortlaut des Entwurfes keinerlei Verhandlungen mit dem Verpflichteten statt. Der Gesetzesentwurf sieht eine einseitige Erklärung der Behörde und eine einseitige Festsetzung des Kaufpreises für die zu übertragenden Flächen vor. Voraussetzung für das Ankaufsrecht sind Beanstandung oder Auflagen des Rechtsgeschäftes durch die Behörde.

Landpachtverträge

Es soll eine sanktionierte Anzeigepflicht für Landpachtverträge eingeführt werden. Bislang führte die Nichtanzeige von Landpachtverträgen zu keinerlei Sanktionen. Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag beanstanden, wenn eine agrarstrukturelle nachteilige Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Sinne des § 7 Abs. 3 vorliegt (2.600 ha max. Größe) vorliegt. Ferner, wenn ein Pachtpreis verlangt wird, der nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertragswert steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist. Hiernach müssten mit Sicherheit alle BVVG-Pachtverträge aufgelöst werden, bzw. dürfte die BVVG künftig ihre Pachtvorstellungen nicht mehr durchsetzen können.

Die mittelbare Übertragung von Pachtflächen kann beanstandet werden, wenn die Übertragung zu einem Nachteil für die Agrarstruktur entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (2600 ha) führt. Die Rechtsfolge ist entweder die zwangsweise Übertragung der Pachtflächen auf einen anderen Landwirt oder die Nichtigkeitserklärung der Pachtverträge.

Prüfungsfristen

Fristen für die Prüfung des Antrages auf Genehmigung betragen zwei Monate. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn alle angeforderten Informationen und Unterlagen vorliegen und die Informationen an die Verbände nach § 38 versandt wurden.

Nach § 27 kann die Prüfung um zwei Monate verlängert werden.

Zwangsgeld

Zur Durchsetzung des Gesetzes kann Zwangsgeld bis zum 2-fachen Wert des wirtschaftlichen Vorteils des Verpflichteten festgesetzt werden.

Dr. Mecklenburg
Rechtsanwalt