

Agrarstrukturgesetz des Landes Thüringen

Zielstellung des Agrarstrukturgesetzes des Landes Thüringen

Das Land Thüringen hat in dem Gesetzesentwurf die Zielstellung verankert, dass die Agrarstruktur verbessert werden soll. Bislang sind in dem Gesetzesentwurf keine festen Betriebsgrößen verankert, ab deren Überschreitung eine ungesunde Flächenkonzentration und Bodenspekulation unterstellt wird. Andere Bundesländer haben konkrete maximale Betriebsgrößen in den Gesetzesentwürfen festgeschrieben.

Das Agrarstrukturgesetz soll u. a. auf folgende Rechtsgeschäfte Anwendung finden:

- a) Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken (Direkterwerb)
- b) Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, sofern die Beteiligung mindestens 90 % an einem Gesellschaftsvermögen betrifft und nach dem Rechtsvorgang nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes der Grunderwerbsteuer unterliegt.
- c) Landpachtverträge, sofern diese nicht mehr als ein Hektar bei Garten- und Weinanbau 0,5 ha umfassen.

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 Gesetzentwurf definiert „Beherrschung“ wie folgt:

Ein beherrschender Einfluss liegt in der Regel vor, wenn mehr als 50 % des Gesellschaftsvermögens des erworbenen Betriebes unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Erwerbers liegen.

Versagung der Genehmigung / Auflagen / Beanstandungen

Die Versagung oder Einschränkung der Genehmigung durch Auflagen oder Beanstandungen erfolgt, wenn:

- a) eine Person, die kein Landwirt ist, die Flächen erwirbt,
- b) eine agrarstrukturelle nachteilige Konzentration vorliegt.
- c) Die Genehmigung bei Grundstücksgeschäften 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 Marktwert des Grundstückes um mehr als 20 % übersteigt.
- d) Die Pacht 20 % über der ortsüblichen Pacht liegt. Eine ortsübliche Vergleichspacht wird gebildet aus dem Durchschnitt der ortsüblichen Pachtentgelte, die im Umkreis regelmäßig im Bereich der betreffenden Gemarkung für Pachtflächen liegt, vereinbart worden sind.
- e) Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung vorliegt. Diese liegt vor, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

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 bedarf und die Behörde die Auffassung vertritt, dass die Genehmigung zu versagen sei.

Erwerb einer Beteiligung an einem landwirtschaftlichen Betrieb

Der rechtsgeschäftliche Erwerb einer Beteiligung an einem landwirtschaftlichen Betrieb ist grundsätzlich anzeigepflichtig. Genehmigungspflichtig ist der rechtsgeschäftliche Erwerb einer Beteiligung erst, wenn mindestens 90 % an einem Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übertragen werden und dieser Vorgang nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Landpachtverträge

Landpachtverträge können u. a. beanstandet werden, wenn die Übertragung zu einer übermäßigen Konzentration von Flächen führt und/oder der Pachtpreis 20 % über den ortsüblichen Pachtpreise gem. Ziff. 2 dieses Schreibens liegen und/oder die Pacht in keinem angemessenen Verhältnis zum Ertrag steht.

Die Rechtsfolge ist entweder die Übertragung der Pachtflächen auf einen anderen Landwirt oder die Aufhebung des Pachtvertrages durch die Behörde.

Prüfungsfristen

Fristen für die Prüfung des Antrages auf Genehmigung betragen zwei Monate. Die Prüfungsfrist kann um zwei Monate verlängert werden.

Zwangsgeld

Zur Durchsetzung des Gesetzes kann Zwangsgeld festgesetzt. Das einzelne Zwangsgeld darf den Betrag von 5.000,00 €, im Wiederholungsfall 10.000,00 € nicht übersteigen. Zwangsgelder können mehrfach festgesetzt werden.

Ordnungswidrig handelt u. a. wer als Pächter den Abschluss oder wesentliche Änderung eines Landpachtvertrages nicht oder nicht vollständig anzeigt. Ordnungswidrig handelt u. a. auch, wer ohne Genehmigung einen Anteil an einem Gesellschaftsvermögen nach § 3 Abs. 2 Nr. 4 des Gesetzes erwirbt. Ordnungswidrigkeit können grundsätzlich mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden. In dem oben genannten Fällen sogar bis zu 1,0 Million €.

Dr. Mecklenburg
Rechtsanwalt