



## Gesetzentwurf

der Staatsregierung

für ein Bayerisches Gesetz zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur (Bayerisches Agrarstrukturgesetz – BayAgrG)

### A) Problem

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist in Bezug auf die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke eine Herabsetzung der Genehmigungsfreigrenze sowie der Grundstücksmindestgröße für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts erforderlich. Gleichzeitig sollen die z.T. unübersichtlichen landesrechtlichen Normen zum landwirtschaftlichen Bodenrecht zusammengefasst werden, um den Gesetzesvollzug zu erleichtern.

#### 1. Grundstücksverkehr

Nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung. Nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG können die Länder bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmter Größe keiner Genehmigung bedarf. Bayern hatte von dieser Ermächtigung bereits beim Erlass des GrdstVG im Jahr 1962 Gebrauch gemacht und eine Freigrenze von einem Hektar festgelegt (Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Grundstückverkehrsgesetzes – AGGrdstVG vom 21. Dezember 1961 BayRS 7810-1-E). Im Jahr 2000 wurde im Zuge der Verwaltungsreform die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer Größe von weniger als zwei Hektar von der Genehmigung freigestellt. Die Anhebung der Genehmigungsfreigrenze erfolgte mit dem Ziel, Bürokratie abzubauen (Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Grundstückverkehrsgesetzes und des Landpachtverkehrsgesetzes (AGGrdstLPachtVG) neu gefasst durch Art. 9 des Zweiten Verwaltungsreformgesetzes (2. VwReformG) vom 28. März 2000). Damit waren seinerzeit etwa 80 Prozent der Verkäufe nach dem GrdstVG genehmigungsfrei gestellt. In gleicher Weise wurde gemäß Art. 2 Abs. 2 AGGrdstLPachtVG die Genehmigungsfreigrenze für die Veräußerung von Grundstücken mit Gebäuden der Hofstelle aus einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie für Fälle mehrerer Veräußerungen aus demselben Grundstück innerhalb von drei Jahren angehoben.

Eine Grenze für die genehmigungsfreie Veräußerung von Grundstücken bis zu einer Größe von weniger als zwei Hektar haben neben Bayern derzeit die vier Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein, die im Durchschnitt von deutlich größeren landwirtschaftlichen Grundstücken geprägt sind. Die fünf Länder Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen haben eine Genehmigungsfreigrenze von einem Hektar festgelegt. Die verbleibenden sechs Länder setzen die Genehmigungsfreigrenze deutlich unterhalb einer Grundstücksgröße von einem Hektar an (Sachsen und Rheinland-Pfalz: 0,5 ha; Hansestadt Bremen, Hessen und Thüringen: 0,25 ha; Saarland: 0,15 ha). Einzelne Länder haben darüber hinaus abweichende Genehmigungsfreigrenzen für den Bereich Wein- und Gartenbau.

Ziel der behördlichen Überwachung des Grundstückverkehrs ist es, durch Kontrolle der Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im öffentlichen Interesse zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe beizutragen. Vor allem auch in den ostdeutschen Ländern wird über eine striktere Anwendung der rechtlichen Regelungen nachgedacht, um die Erwerbskonkurrenz zwischen Landwirten und Nichtlandwirten zu Gunsten ersterer aufzulösen.

Die Genehmigung darf nach § 9 Abs. 1 GrdstVG nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen für den Erwerber bzw. die Vertragsparteien eingeschränkt werden, wenn

- die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder
- durch die Veräußerung das Grundstück oder mehrere Grundstücke, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und demselben Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG liegt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Dies wird regelmäßig dann angenommen, wenn ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert wird und ein aufstockungsbedürftiger Landwirt das Grundstück kaufen möchte.

Aus heutiger Sicht ist eine Anpassung der Genehmigungsfreigrenze nach unten und damit insoweit eine Rücknahme der Verwaltungsreformmaßnahme aus dem Jahr 2000 erforderlich, da sich folgende wesentliche Rahmenbedingungen verändert haben:

- Die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern stiegen von rd. 22.500 Euro pro Hektar (2004) auf über 41.000 Euro pro Hektar (2014) an, allerdings bei starken regionalen Unterschieden. Dies zeigt die steigende Nachfrage nach dem unvermehrten Gut Grund und Boden.
- Ursachen für diese Entwicklung sind die nach wie vor deutlich zu hohe Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke, gestiegene Renditeerwartungen in der Landwirtschaft und steigende Nutzungskonkurrenzen um den knappen Faktor Boden innerhalb des Agrarsektors.

Die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze hat zur Folge, dass künftig bereits ab einer Grundstücksgröße von einem Hektar die Versagungsgründe des § 9 Abs. 1 GrdstVG greifen. Diese Absenkung wirkt vor allem als präventive Abwehrmaßnahme gegen nicht landwirtschaftliche Investoren, da ein größerer Teil des Grundstückverkehrs in Bayern dann einer staatlichen Genehmigungspflicht unterzogen wird.

Von der Absenkung ausgenommen wird der Grundstückserwerb durch Gemeinden, Gemeindeverbände und kommunale Zweckverbände. Beschränkungen des Grundstückserwerbs von Gemeinden und Gemeindeverbänden können grundsätzlich deren Planungshoheit behindern. Dies wäre angesichts der vielseitigen Gemeinwohlverpflichtungen beispielsweise in Hinblick auf die Trinkwasserversorgung, den

Naturschutz und die Bewahrung der Kulturlandschaft nicht sachgerecht. Außerdem werden von diesen in aller Regel landwirtschaftliche Flächen nur dann erworben, wenn sie für die dörfliche oder städtebauliche Entwicklung notwendig sind.

Kommunale Zweckverbände sind insbesondere für den Hochwasserschutz auf den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke angewiesen.

## **2. Vorkaufsrecht**

Nach § 4 Abs. 1 Reichssiedlungsgesetz steht dem Siedlungsunternehmen grundsätzlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück oder Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, in Größe von derzeit zwei Hektar aufwärts durch Kaufvertrag veräußert wird, wenn die Veräußerung einer Genehmigung bedarf und wenn die Genehmigung nach § 9 des GrdstVG zu versagen wäre.

Wird aber die bisherige Genehmigungsfreigrenze des Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 AGGrdstLPachtVG aus agrarstrukturellen Gründen auf grundsätzlich einen Hektar abgesenkt, ist es nur folgerichtig, auch die für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts maßgebliche Grundstücksmindestgröße auf grundsätzlich einen Hektar abzusenken. Denn nur so werden die Siedlungsunternehmen in die Lage versetzt, bei Vorliegen eines Versagungsgrundes nach § 9 Abs. 1 GrdstVG das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht auszuüben.

Eine Abweichung von § 4 Reichssiedlungsgesetz ist verfassungsrechtlich möglich, da mit Art. 1 Nr. 7 Buchstabe a) Doppelbuchstabe jj) des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2043), das im Rahmen der Föderalismusreform am 1. September 2006 in Kraft getreten ist, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Grundgesetz (GG) geändert wurde. Danach sind die Kompetenztitel des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, des landwirtschaftlichen Pachtwesens und des Siedlungs- und Heimstättenwesens nicht mehr von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG erfasst und unterfallen somit nicht mehr der konkurrierenden Gesetzgebung. Diesbezüglich besteht nunmehr die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder (Art. 70 GG).

## **3. Rechtsbereinigung**

Die landesrechtlichen Ausführungsvorschriften zum Bodenrecht sind derzeit auf ein Gesetz und zwei Verordnungen verteilt. Zum Zwecke der Rechtsbereinigung und Verwaltungsvereinfachung sollen – neben der o. g. Absenkung der Grundstücksfrei- bzw. Grundstücksmindestgröße die landesrechtlichen Regelungen zusammengefasst werden. Insoweit werden keine neuen Vorschriften erlassen. Die Zusammenfassung in der Verordnung über die Verwaltung des ländlichen Siedlungswesens (LändSwV) vom 6. Dezember 1956 (BayRS 7814-2-L) sowie die Verlagerung einer Vorschrift in die Zuständigkeitsverordnung (ZustV) vom 16. Juni 2015 (GVBl S. 184, BayRS 2015-1-1-V) bzw. in Art. 1 des neuen BayAgrG führt dazu, dass ein landesrechtliches Gesetz und zwei landesrechtliche Verordnungen aufgehoben werden können.

## B) Lösung

Die Genehmigungsfreigrenze nach Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Grundstückverkehrsgesetzes und des Landpachtverkehrsgesetzes (AGGrdstLPachtVG) sowie die damit korrespondierende Genehmigungsgrenze nach Art. 2 Abs. 2 AGGrdstLPachtVG werden jeweils von zwei Hektar auf ein Hektar abgesenkt soweit es nicht um den Erwerb durch Gemeinden, Gemeindeverbände oder kommunale Zweckverbände geht. Die Grundstücksmindestgröße für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts wird abweichend von § 4 Abs. 1 Reichsiedlungsgesetz von zwei auf einen Hektar abgesenkt.

Die Staatsregierung nimmt diese sachliche Änderung zum Anlass, um die bisher auf diverse Normen des Landesrechts verstreuten Bestimmungen zum landwirtschaftlichen Bodenrecht in einem neuen „Bayerischen Agrarstrukturgesetz“ zusammenzuführen, sie zu konsolidieren und zugleich zu straffen. Damit wird vor allem auch die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Landesrechts erleichtert. Zum Zwecke der Rechtsbereinigung und zur Erleichterung des Gesetzesvollzugs werden landesrechtliche Regelungen zum Bodenrecht in die LändSwV integriert bzw. in die ZustV und das BayAgrG verlagert.

## C) Alternativen

Keine

## D) Kosten

### 1. Kosten für den Staat:

Die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze von zwei Hektar auf ein Hektar wird bei den Kreisverwaltungsbehörden zwar zu einer Mehrzahl von Genehmigungsfällen führen. Eine Ausgleichspflicht des Freistaates Bayern gegenüber den Landkreisen, die den Verwaltungsaufwand für die Erfüllung der Aufgaben des Landratsamts als Staatsbehörde tragen, entsteht auch unter konnexitätsrechtlichen Gesichtspunkten (Art. 53 Abs. 2 Satz 2 Landkreisordnung (LKrO) i.V.m. Art. 83 Abs. 3 Satz 2 Bayerische Verfassung) dadurch jedoch nicht. Denn ein finanzieller Ausgleich hat nur bei einer wesentlichen Mehrbelastung zu erfolgen. Diese ist aus den folgenden Gründen nicht gegeben:

Die Kreisverwaltungsbehörden erhalten von den Notaren verschiedentlich nur genehmigungsbedürftige Verträge vorgelegt. Andere Notare legen alle Verträge vor und verlangen in jedem Fall eine Genehmigung oder ein Negativzeugnis. Die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze wird daher bei den Kreisverwaltungsbehörden, soweit sie bislang nur die genehmigungspflichtigen Verträge vorgelegt bekommen haben, künftig bei Grundstücksgeschäften zwischen einem und zwei Hektar zu zusätzlichem Aufwand führen.

Eine Statistik, die den Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes in Bayern umfassend abbildet, gibt es derzeit nicht.

Lediglich die „Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern“ werden von den Finanzämtern gemeldet und in der jährlich zu erstellenden Bundesstatistik erfasst. Diese ist jedoch nur bedingt aussagekräftig für den Grundstücksverkehr. Denn dabei werden nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> erfasst, die zumindest in

einem überschaubaren Zeitraum weiterhin landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt werden. Zum Beispiel zählen nicht dazu garten- und weinbaulich genutzte Flächen, Bauerwartungsland oder Grundstücksflächen innerhalb des Gebiets eines Flächennutzungs- und Bebauungsplans einer Gemeinde. Aus der Kaufwertestatistik kann jedoch ein Trend abgelesen werden: So steigt seit 2003 in Bayern die Zahl der Veräußerungsfälle von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter zwei Hektar an. Im Jahr 2014 wurden insgesamt 5.843 Veräußerungen statistisch erfasst. In rund 56 Prozent der Fälle (3.330) waren davon Grundstücke unter einer Größe von zwei Hektar betroffen.

Nach einer stichprobenhaften Abfrage (2014) bei Kreisverwaltungsbehörden in allen Regierungsbezirken beträgt der Verwaltungsaufwand regelmäßig rund 15 Minuten pro Antrag. Von den jährlich schätzungsweise 20.000 Grundstücksveräußerungen dürften in Bayern bisher rund 80 Prozent genehmigungsfrei gewesen sein. Bei einer Absenkung auf einen Hektar werden wohl rund 20 Prozent mehr Entscheidungen über Genehmigungen zu treffen sein. Das entspricht ca. 4.000 Vorgängen, also im Durchschnitt etwa 40 Vorgängen pro Jahr und Kreisverwaltungsbehörde. Im Gegenzug dürfte nach überschlägiger Schätzung ein durchschnittlicher Zeitaufwand von 10 bis 20 Stunden pro Kreisverwaltungsbehörde und Jahr entfallen (Wegfall von Negativattesten).

Ein finanzieller Ausgleich ist nur bei einer wesentlichen Mehrbelastung zu leisten. Diese liegt wie oben dargelegt deutlich unterhalb der Grenze, bei der üblicherweise eine wesentliche Mehrbelastung angenommen wird.

Darüber hinaus werden derzeit Möglichkeiten der Digitalisierung zur Erleichterung der Antragsbearbeitung erarbeitet, die den Arbeitsaufwand der Kreisverwaltungsbehörden erheblich verringern sollen.

Die digitale Antragserfassung und -bearbeitung ermöglicht auch die Gewinnung statistischer Daten, die automatisch, also ohne Mehraufwand für die Kreisverwaltungsbehörden, erhoben werden.

Die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze auf einen Hektar stellt im Übrigen ein Wiederaufgreifen der bis zum Jahr 2000 geltenden Genehmigungsfreigrenze dar. Da die damalige Heraufsetzung der Grenze auf zwei Hektar nicht mit dem Abbau vorhandener Personal- oder Sachmittel bei den Kreisverwaltungsbehörden als zuständigen Genehmigungsbehörden nach GrdstVG verbunden war, ist davon auszugehen, dass der entstehende Verwaltungsaufwand mit den vorhandenen Personal- und Sachmitteln bewältigt werden kann.

Auch die Absenkung der Mindestgröße für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts führt nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung im vorgenannten Sinne. Durch die gleichzeitige Absenkung der Grundstücksmindestgröße für das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht müssen den Siedlungsunternehmen im Zuge des Genehmigungsverfahrens Grundstückskaufverträge ab einem Hektar übersandt werden. Wird das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausgeübt, teilt die Genehmigungsbehörde dies dem Veräußerer mit. Mit der Versendung der Verträge an die Siedlungsunternehmen und mit der Mitteilung der Vorkaufsrechtsausübung an den Veräußerer ist kein nennenswerter zusätzlicher Personal- oder Sachaufwand verbunden.

**2. Kosten für die Kommunen:**

Eine Ausgleichspflicht des Freistaates Bayern gegenüber den Kommunen unter konnexitätsrechtlichen Gesichtspunkten (Art. 53 Abs. 2 Satz 2 LKrO i.V.m. Art. 83 Abs. 3 Satz 2 Bayerische Verfassung) kommt grundsätzlich nur bei den kreisfreien Gemeinden in Betracht.

Bei diesen kann sich der Verwaltungsaufwand entsprechend den obigen Ausführungen zwar erhöhen. Eine wesentliche Mehrbelastung, die für eine Ausgleichspflicht des Freistaates Bayern unter konnexitätsrechtlichen Gesichtspunkten erforderlich wäre, ist damit wie oben aufgeführt ebenfalls nicht verbunden. Dies gilt umso mehr als die Fallzahlen bei den kreisfreien Gemeinden deutlich unter denen der Landratsämter liegen.

**3. Kosten für die Wirtschaft und die Bürgerinnen und Bürger:**

Bei den Notariaten wird sich entsprechend den obigen Ausführungen der Aufwand geringfügig erhöhen.

Für die Bürger war auch schon bisher die Einholung der Genehmigung bzw. eines Negativzeugnisses nach dem GrdstVG durch den Notar gebührenpflichtig; zukünftig wird etwas häufiger die Einholung einer Genehmigung erforderlich sein. Im Übrigen entsteht für die Bürger kein zusätzlicher Kostenaufwand, da nach § 23 GrdstVG im Verfahren vor der Genehmigungsbehörde Gebühren und Auslagen nicht erhoben werden.

## Gesetzentwurf

### Bayerisches Gesetz zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur (Bayerisches Agrarstrukturgesetz – BayAgrG)

#### Art. 1 Zuständigkeiten

Zuständig für den Vollzug des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) und des Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) sind die Kreisverwaltungsbehörden.

#### Art. 2 Freigrenzen

(1) <sup>1</sup>Die dingliche Veräußerung eines Grundstücks im Sinn des § 1 GrdstVG und der schuldrechtliche Vertrag hierüber sind abweichend von § 2 GrdstVG bis zu einer Größe von weniger als einem Hektar genehmigungsfrei, wenn das Grundstück nicht mit Gebäuden einer landwirtschaftlichen Hofstelle besetzt ist. <sup>2</sup>Die Größe des Grundstücks errechnet sich dabei unter Einschluss von Grundstücken, die innerhalb von drei Jahren vor dem Geschäft aus dem im Zuständigkeitsbereich derselben Kreisverwaltungsbehörde gelegenen Grundbesitz des Veräußernden genehmigungsfrei veräußert wurden. <sup>3</sup>Bei Grundstücken, die eine Gemeinde, ein Gemeindeverband oder ein kommunaler Zweckverband erwirbt, beträgt die Freigrenze abweichend von Satz 1 zwei Hektar.

(2) Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke unterliegen nicht der Anzeigepflicht nach § 2 Abs. 1 LPachtVG, wenn die Pachtfläche weniger als zwei Hektar beträgt.

#### Art. 3 Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht

<sup>1</sup>Dem Vorkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes unterliegen Grundstücke ab einer Mindestgröße von einem Hektar. <sup>2</sup>§ 4 des Reichssiedlungsgesetzes bleibt im Übrigen unberührt.

#### Art. 3a Änderung anderer Vorschriften

(1) Dem § 62 der Zuständigkeitsverordnung (ZustV) vom 16. Juni 2015 (GVBl. S. 184, BayRS 2015-1-1-V), die zuletzt durch § 2 der Verordnung vom 6. September 2016 (GVBl. S. 278) geändert worden ist, wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung nach § 32 Abs. 3 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen ist der Bayerische Bauernverband.“

(2) Die Verordnung über die Verwaltung des ländlichen Siedlungswesens (LändSwV) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 7814-2-L) veröffentlichten bereinigten Fassung, die durch Verordnung vom 1. Dezember 2014 (GVBl. S. 568) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird folgende Überschrift eingefügt:

„Siedlungsbehörden“.

b) Der Wortlaut wird Abs. 1 und nach dem Wort „Reichssiedlungsgesetzes“ werden die Wörter „ , des § 7 Abs. 2 Satz 3 bis 5 des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes und des Grundstückverkehrsgesetzes“ eingefügt.

c) Es wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) <sup>1</sup>Örtlich zuständig ist die Siedlungsbehörde, in deren Bereich die Hofstelle des Betriebes liegt, zu dem die betroffenen Grundstücke gehören. <sup>2</sup>Ist keine Hofstelle vorhanden, so ist die Siedlungsbehörde zuständig, in deren Bereich der größte Teil der betroffenen Grundstücke liegt.“

2. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Es wird folgende Überschrift eingefügt:

„Siedlungsunternehmen“.

b) Der Wortlaut wird Satz 1.

c) Es wird folgender Satz 2 angefügt:

„<sup>2</sup>Siedlungsunternehmen sind neben dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen auch die Teilnehmergeinschaften und die Verbände der Teilnehmergeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz.“

3. In § 3 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Inkrafttreten“.

#### Art. 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

<sup>1</sup>Dieses Gesetz tritt am ..... in Kraft.  
<sup>2</sup>Mit Ablauf des ..... (einsetzen: Tag vor dem in Satz 1 genannten Datum) ..... treten außer Kraft:

1. das Gesetz zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes und des Landpachtverkehrsgesetzes (AGGrdstLPachtVG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 7810-1-L) veröffentlichten bereinigten Fassung, das durch Art. 9 des Gesetzes vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136) geändert worden ist,
2. die Verordnung zur Durchführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (DVGrdstVG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 7810-2-L) veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch § 1 Nr. 381 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, und
3. die Verordnung zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (AVGrdstVG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 7810-3-L) veröffentlichten bereinigten Fassung, die durch Art. 12 des Gesetzes vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136) geändert worden ist.

### **Begründung:**

#### **A. Allgemeines:**

Die Genehmigungsfreigrenze nach Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes und des Landpachtverkehrsgesetzes (AGGrdstLPachtVG) sowie die damit korrespondierende Genehmigungsgrenze nach Art. 2 Abs. 2 AGGrdstLPachtVG werden jeweils von zwei Hektar auf ein Hektar abgesenkt, soweit es nicht um den Erwerb durch Gemeinden, Gemeindeverbände oder kommunale Zweckverbände geht.

Eine Anpassung der Genehmigungsfreigrenze nach unten ist erforderlich, da sich folgende wesentliche Rahmenbedingungen verändert haben:

- Starker Anstieg der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern (von rd. 22.500 Euro im Jahr 2004 auf über 41.000 Euro pro Hektar im Jahr 2014) wegen steigender Nachfrage;
- Hohe Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke, gestiegene Renditeerwartungen in der Landwirtschaft und steigende Nutzungskonkurrenzen um den knappen Faktor Boden innerhalb des Agrarsektors.

Die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze ist erforderlich, um dem Ziel der behördlichen Überwachung des Grundstücksverkehrs weiterhin gerecht zu werden, nämlich durch Kontrolle der Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im öffentlichen Interesse zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe beizutragen.

#### **B. Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung:**

Die bestehende gesetzliche Regelung kann nur durch Gesetz geändert werden.

#### **C. Zu den einzelnen Vorschriften:**

##### **Zu Art. 1:**

Durch Art. 1 werden die Regelungen des Art. 1 AGGrdstLPachtVG weitgehend übernommen. Die Übernahme in das BayAgrG dient der Rechtsbereinigung. Von der bisher in Art. 1 Satz 2 AGGrdstLPachtVG geregelten Sonderzuständigkeit des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für Fälle, in denen ein Bezirk Vertragsteil ist, wird abgesehen, da sie sich nicht bewährt hat. Erfahrungsgemäß unterfällt nur ein verschwindend geringer Teil der Veräußerungsfälle der Sonderzuständigkeit (wenige Fälle im Jahr). Die Sonderzuständigkeit ist den Erwerbern zudem häufig nicht bekannt; dies kann zu Verzögerungen in der Antragsbearbeitung führen.

##### **Zu Art. 2:**

Durch Art. 2 Abs. 1 Satz 1 wird die Genehmigungsfreigrenze des Art. 2 Abs. 1 AGGrdstLPachtVG für die Veräußerung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke von weniger als zwei Hektar auf weniger als ein Hektar abgesenkt. Auch die damit korrespondierende Genehmigungsgrenze für die Veräußerung von Grundstücken mit Gebäuden der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs gemäß Art. 2 Abs. 2 Nr. 1 AGGrdstLPachtVG wird von ein auf zwei Hektar abgesenkt.

Durch Art. 2 Abs. 1 Satz 2 wird für Fälle mehrerer Veräußerungen aus dem gleichen Grundbesitz innerhalb von drei Jahren gemäß Art. 2 Abs. 2 Nr. 2 AGGrdstLPachtVG die Genehmigungsfreigrenze ebenfalls von zwei Hektar auf ein Hektar abgesenkt. Das bisherige Prinzip, eine Umgehung der Genehmigungspflicht durch hintereinander geschaltete Veräußerungsgeschäfte zu verhindern, bleibt damit erhalten. Der Wortlaut des Art. 2 Abs. 2 Nr. 2 AGGrdstLPachtVG wird insoweit geändert, als dass „aus dem gleichen Grundbesitz“ durch die Formulierung „aus dem im Zuständigkeitsbereich derselben Kreisverwaltungsbehörde gelegenen Grundbesitz des Veräußernden“ präzisiert wird. Diese Präzisierung dient der Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs „aus dem gleichen Grundbesitz“. Dieser führt zu Auslegungsproblemen und hindert den einheitlichen Gesetzesvollzug. Als Veräußerung i.S.d. Art. 2 Abs. 1 Satz 2 ist der Abschluss des schuldrechtlichen Vertrags bzw., falls ohne einen solchen ein Anspruch auf Übereignung besteht, die Auflassung gemeint; dies entspricht der Regelung in Art. 2 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz. 2 AGGrdstLPachtVG.



Durch Art. 2 Abs. 1 Satz 3 werden Erwerbsgeschäfte durch Gemeinden, Gemeindeverbände und kommunale Zweckverbände von der Absenkung ausgenommen. Beschränkungen der Erwerbsgeschäfte von Gemeinden und Gemeindeverbänden können grundsätzlich deren Planungshoheit behindern. Eine Absenkung der Genehmigungsfreigrenze unter zwei Hektar wäre angesichts der vielseitigen Gemeinwohlverpflichtungen beispielweise in Hinblick auf die Trinkwasserversorgung, den Naturschutz und die Bewahrung der Kulturlandschaft nicht sachgerecht. Außerdem werden von diesen in aller Regel landwirtschaftliche Flächen nur dann erworben, wenn sie für die dörfliche oder städtebauliche Entwicklung notwendig sind.

Kommunale Zweckverbände sind insbesondere für den Hochwasserschutz auf den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke angewiesen.

Durch Art. 2 Abs. 2 wird die Regelung des Art. 2a AGGrdstLPachtVG in das BayAgrG übernommen. Die Verschiebung der Vorschrift dient der Rechtsbereinigung.

#### **Zu Art. 3:**

Durch Art. 3 wird die Grundstücksmindestgröße für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts von zwei auf einen Hektar abgesenkt. Mit Blick auf die Absenkung der Genehmigungsgrenze gemäß Art. 2 ist dies folgerichtig, da die Siedlungsunternehmen nur so in die Lage versetzt werden, bei Vorliegen eines Versagungsgrundes nach § 9 Abs. 1 GrdstVG das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht auszuüben. Den Ländern steht gemäß Art. 70 GG für das gemäß Art. 125 GG als Landesrecht fortgeltende Reichsiedlungsgesetz die Gesetzgebungszuständigkeit zu, nachdem Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG den Kompetenztitel des Siedlungs- und Heimstättenwesens nicht mehr enthält.

#### **Zu Art. 3a:**

Durch Art. 3a Abs. 1 wird die Regelung des § 1 DVGrdstVG in § 62 ZustV überführt. Ausweislich der Überschrift zu § 1 DVGrdstVG gehört die Regelung gesetzessystematisch zu dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVG) vom 21. Juli 1953 (BGBl I S. 667) und somit folgerichtig in § 62 ZustV. Zudem dient die Verschiebung der Vorschrift der Rechtsbereinigung.

Durch Art. 3a Abs. 2 Nr. 1b werden Regelungen des § 1 Abs. 1 AVGrdstVG mit korrespondierenden Regelungen in § 1 LändSwV verbunden. Durch Art. 3a Abs. 2 Nr. 1c wird die Regelung des § 1 Abs. 2 AVGrdstVG übernommen. Die Verschiebung der Vorschriften dient der Rechtsbereinigung.

Durch Art. 3a Abs. 2 Nr. 2 wird die Regelung des § 3 DVGrdstVG mit der korrespondierenden Regelung in § 2 LändSwV verbunden. Die Verschiebung der Vorschrift dient der Rechtsbereinigung.

#### **Zu Art. 4:**

Durch Art. 4 Satz 1 wird das Inkrafttreten des BayAgrG geregelt.

Die Zusammenfassung von Vorschriften in der LändSwV sowie die Verlagerung einer Vorschrift in die ZustV führen dazu, dass das AGGrdstLPachtVG, die DVGrdstVG und die AVGrdstVG aufgehoben werden können. Vor diesem Hintergrund regelt Art. 4 Satz 2 das Außerkrafttreten dieser Vorschriften.