

Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrages

Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung gegeben ist. Dazu werden die Beteiligten, das TLLLR als Genehmigungs- und Siedlungsbehörde, die ThLG als Siedlungsunternehmen, die landwirtschaftliche Berufsvertretung in Thüringen – der Thüringer Bauernverband – zur Ermittlung des kaufinteressierten Landwirts sowie die Gemeinden zwecks Feststellung der Prognose über die weitere Nutzung der Grundstücke angehört.

Kaufantrag des Landwirts

Ist der Käufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks ein Nichtlandwirt ist der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung nur dann gegeben, wenn ein kaufinteressierter und aufstockungsbedürftiger Landwirt einen Kaufantrag stellt. Ist das nicht der Fall, ist der Kaufvertrag zu genehmigen.

Vorrang des Vorkaufsrechts

Das Vorkaufsrecht ist auszuüben, wenn dem nicht gesetzlich geregelte Tatbestände entgegenstehen, wie z. B. Fälle des Preismissbrauchs, Kaufverträge mit zu hohem Anteil von Waldgrundstücken an der Vertragsfläche, der Verkauf an gesetzliche Erben, an Gemeinden, Bund und die Länder oder eine im öffentlichen Interesse geplante außerlandwirtschaftliche Nutzung der Fläche.

Erklärung zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch ThLG

Soweit die Voraussetzungen zum Vorkaufsrecht vorliegen, gibt die ThLG dazu eine Erklärung ab, die das TLLLR mit rechtsmitelfähigem Bescheid den Beteiligten zustellt. Erwächst dieser in Rechtskraft, wird das Vorkaufsrecht durch die ThLG zivilrechtlich vollzogen. Die ThLG als Zwischenerwerber muss die Grundstücke danach an einen Landwirt veräußern.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Landwirt: u. a. die Siedlungsgebühr in Höhe von 5,5 %, die zweimalige Grunderwerbsteuer und die Kosten vom Notar.

Genehmigungs- und Siedlungsbehörde

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum

Zweigstelle **Bad Frankenhausen**
Kyffhäuserstr. 44 | 06567 Bad Frankenhausen
Tel.: (034671) 69-0 | Fax: (034671) 69-299

Zweigstelle **Leinefelde-Worbis**
Lisztstr. 2 | 37327 Leinefelde-Worbis
Tel.: (03605) 556-0 | Fax: (03605) 556-299

Zweigstelle **Sömmerda**
Uhlandstr. 3 | 99610 Sömmerda
Tel.: (0361) 57 4151 101 | Fax: (0361) 57 4151 299

Zweigstelle **Bad Salzungen**
August-Bebel-Straße 2 | 36433 Bad Salzungen
Tel.: (0361) 57 411 20 | Fax: (0361) 57 411 2999

Zweigstelle **Hildburghausen**
Forstweg 4 | 98646 Hildburghausen
Tel.: (0361) 57 41 37 101 | Fax: (0361) 57 41 37 299

Zweigstelle **Rudolstadt**
Preilipper Str. 1 | 07407 Rudolstadt
Tel.: (0361) 57 418 90 | Fax: (0361) 57 418 9099

Zweigstelle **Zeulenroda**
Schopperstr. 67 | 07937 Zeulenroda
Tel.: (036628) 67-0 | Fax: (036628) 67-299

Zweigstelle **Großenstein**
Am Bahnhof 1 | 07580 Großenstein
Tel.: (036602) 511 2300 | Fax (036602) 51 2388

poststelle@tlllr.thueringen.de

Siedlungsunternehmen



Thüringer Landgesellschaft mbH
Weimarerische Straße 29 b | 99099 Erfurt
Tel.: (0361) 4413-0 | Fax: (0361) 4413-299
E-Mail: erfurt@thlg.de | www.thlg.de

Stand Februar 2019



Grundstücksverkehr in Thüringen

Informationen zum Siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht

Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht – Instrument der positiven Bodenlenkung

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt unterliegt der staatlichen Kontrolle im öffentlichen Interesse nach Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG¹), um Bodenspekulationen abzuwenden und Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung zu fördern. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nach Reichssiedlungsgesetz² ist ein gesetzlich geregeltes Instrument der positiven Bodenlenkung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach GrdstVG und sichert dem Landwirt das Eigentum an der Landwirtschaftsfläche (LN) vor einem Nichtlandwirt. In Thüringen wird das Vorkaufsrecht durch die Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG) als Siedlungsunternehmen ausgeübt.

Schutz des Grund und Bodens zur Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebe

Da Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft 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 und zur Aufstockung ihrer Betriebsfläche, arrondiert zur Hofstelle, nutzen können.

Bedeutung des Vorkaufsrechts

Thüringen hat eine landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 800.000 ha, davon werden jährlich zwischen 8.000 und 10.000 ha gehandelt. 80% der Verkaufsfläche wird durch Landwirte erworben, wobei es regionale Unterschiede gibt.

Die Anzahl der Verfahren zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts, die Anzahl der Genehmigungsverfahren sowie die in Thüringen gehandelte Fläche sind in den vergangenen Jahren auf vergleichsweise hohem Niveau relativ konstant geblieben.

Situation des Grundstücksmarktes

In Thüringen sowie in den anderen neuen Bundesländern ist der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt durch eine relativ hohe Bodenmobilität im Vergleich zum früheren Bundesgebiet gekennzeichnet. Gründe dafür sind relativ niedrige Kaufpreise (10.000 Euro/ha in 2017), der hohe Pachtflächenanteil an der Bewirtschaftungsfläche (ca. 75 %) und die vergleichsweise große Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die mehrheitlich keinen Bezug mehr zur Landwirtschaft haben und deren Grundbesitz insbesondere in Thüringen überwiegend klein parzelliert ist.

Neben den jährlichen Flächenabgängen an Landwirtschaftsflächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke beeinflussen seit 2007 u. a. die offenen Ausschreibungen von LN durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), der mit der Finanzmarktkrise und der Niedrigzinspolitik verbundene Drang der Kapitalanleger in sichere Anlagen sowie die Energiewende den Bodenmarkt.

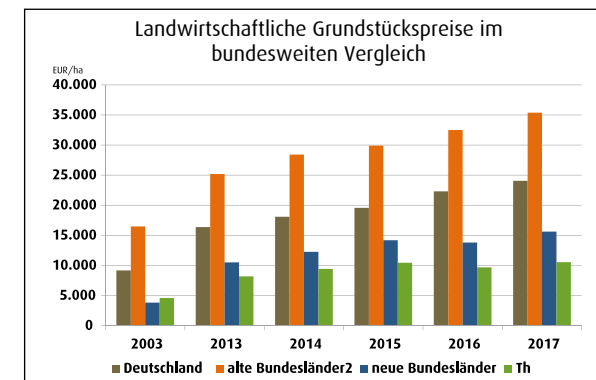
Genehmigungs-/Vorkaufsrechtsverfahren

Antrag auf Genehmigung des Grundstückkaufvertrages

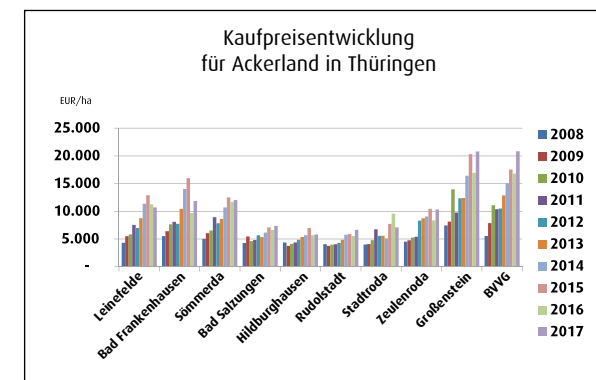
Die Genehmigung der rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von LN ist von den Notaren oder Vertragspartnern ab einer Grundstücksgröße von 0,25 ha beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR) als Genehmigungs- und Siedlungsbehörde nach GrdstVG in Thüringen zu beantragen. Die Genehmigung ist für die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück im Grundbuch zwingend erforderlich.

Genehmigungsfristen

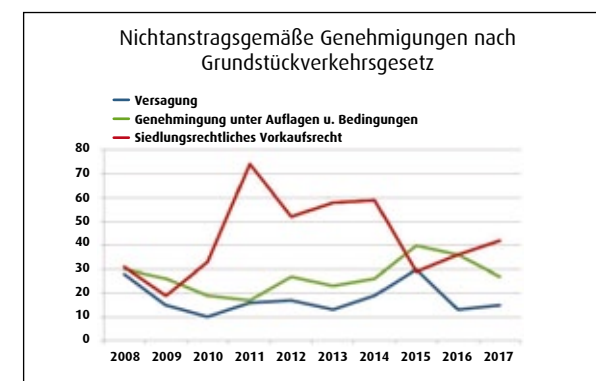
Das TLLLR hat innerhalb einer Frist von 1 Monat in der Regel zu entscheiden, ansonsten tritt die Genehmigungsfiktion ein. Bei Prüfung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts wird die Frist auf 3 Monate durch Zwischenbescheid verlängert, in den Fällen anderer Eingriffsmöglichkeiten nach GrdstVG wie z. B. der Genehmigung unter Auflagen und Bedingungen oder der Versagung wegen Preismissbrauch innerhalb von 2 Monaten.



Quelle: Statistisches Bundesamt



Quelle: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft



Quelle: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft