

Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrages

Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung gegeben ist. Dazu werden die Beteiligten, die Flurneuordnungsämter als 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 die LWA mit rechtsmittelfähigem Bescheid den Beteiligten zustellt. Erwächst dieser in Rechtskraft, wird das Vorkaufsrecht durch die ThLG zivilrechtlich vollzogen. Die ThLG als Zwischenerwerber muss die Grundstücke innerhalb von 6 Jahren an einen Landwirt veräußern, ansonsten hat der Verkäufer ein Wiederankaufsrecht.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Landwirt, wie eine Siedlungsgebühr (5%) und die zweimalige Grunderwerbsteuer und die Kosten vom Notar.

Genehmigungsbehörden

Landwirtschaftsamt Bad Frankenhausen
Kyffhäuserstr. 44 | 06567 Bad Frankenhausen
Tel.: (034671) 69-0 | Fax: (034671) 69-299
E-Mail: post.lwa-bfh@lwa.thueringen.de

Landwirtschaftsamt Leinefelde-Worbis
Lisztstraße 2 | 37327 Leinefelde-Worbis
Tel.: (03605) 556-0 | Fax: (03605) 556-299
E-Mail: post.lwa-lei@lwa.thueringen.de

Landwirtschaftsamt Sömmerda
Uhlandstraße 3 | 99610 Sömmerda
Tel.: (03634) 359-0 | Fax: (03634) 359-299
E-Mail: post.lwa-som@lwa.thueringen.de

Landwirtschaftsamt Bad Salzungen
August-Bebel-Straße 2 | 36433 Bad Salzungen
Tel.: (03695) 620 600 | Fax: (03695) 620 60 999
E-Mail: post.lwa-bsa@lwa.thueringen.de

Landwirtschaftsamt Hildburghausen
Forstweg 4 | 98646 Hildburghausen
Tel.: (03685) 780-0 | Fax: (03685) 780-299
E-Mail: post.lwa-hbn@lwa.thueringen.de

Landwirtschaftsamt Rudolstadt
Preilipper Straße 1 | 07407 Rudolstadt
Tel.: (03672) 305-0 | Fax: (03672) 305-299
E-Mail: post.lwa-ru@lwa.thueringen.de

Landwirtschaftsamt Zeulenroda
Schopperstraße 67 | 07937 Zeulenroda
Tel.: (036628) 67-0 | Fax: (036628) 67-299
E-Mail: post.lwa-zr@lwa.thueringen.de

Siedlungsunternehmen



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



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 ist in den letzten 10 Jahren in Thüringen gestiegen, obwohl die Anzahl der Genehmigungsverfahren sowie die gehandelte Fläche im Vergleichszeitraum relativ konstant geblieben ist.

¹ vom 28. Juli 1961 – BGBl. I S. 1091, zuletzt geändert am 17. Dezember 2008, BGBl. I, S. 2586

² veröffentlichte bereinigte Fassung vom 1. Januar 1964, Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, zuletzt geändert der Artikel 8, Abs. 2 G vom 29. Juli 2009

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 der relativ niedrige Kaufpreis (7.000 Euro/ha in 2012), der hohe Pachtflächenanteil an der Bewirtschaftungsfläche (ca. 75 %) und die 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 die offenen Ausschreibungen von LN durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), die mit der Finanzmarktkrise verbundene Flucht der Kapitalanleger in sichere Anlagen sowie die Energiewende mit erhöhtem Bedarf an nachwachsenden Rohstoffen den Bodenmarkt.

Genehmigungs-/Vorkaufsrechtsverfahren

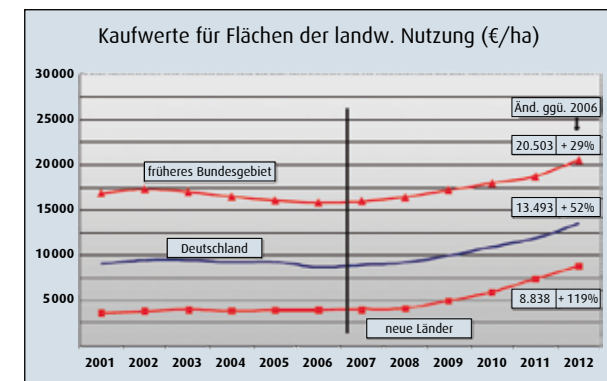
Antrag auf Genehmigung des Grundstückkaufvertrages

Die Genehmigung der rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von LN ist von den Notaren oder Vertragspartnern ab einer Grundstücksgröße von 0,25 ha bei den Landwirtschaftsämtern (LWA) als den Genehmigungsbehörden nach GrdstVG in Thüringen zu beantragen. Die Genehmigung ist für die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück im Grundbuch zwingend erforderlich.

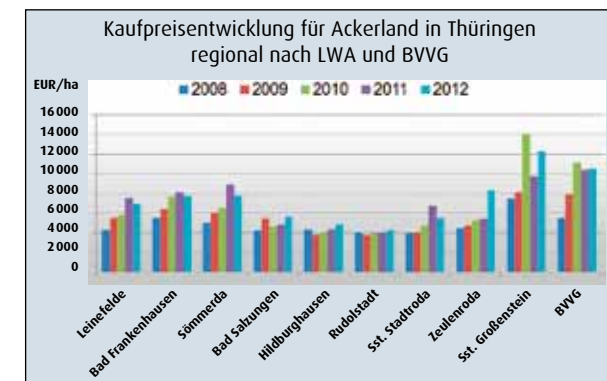
Genehmigungsfristen

Die LWA haben 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 Preissmissbrauch (Kaufpreis 50% über Verkehrswert) innerhalb von 2 Monaten.

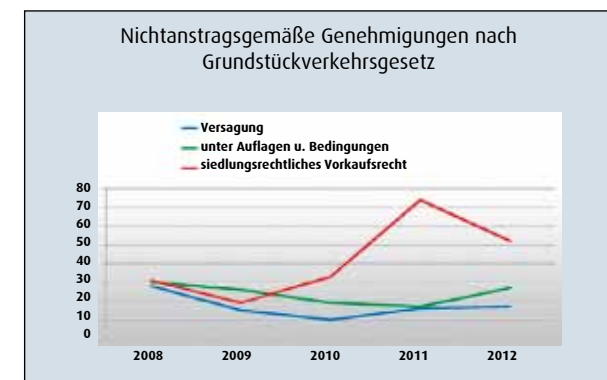
Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Deutschland



Quelle: BMELV, Stand 2012



Quelle: BMELV, Stand 2012



Quelle: BMELV, Stand 2012

Die Anzahl der Genehmigungsverfahren im o.g. Zeitraum ist mit ca. 10.000 Verfahren/Jahr konstant geblieben.