

Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nach § 4 RSG

Zweck und Voraussetzung für die Ausübung

Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ist eng mit dem Grundstückverkehrsgesetz verknüpft. Nach diesem Gesetz bedarf die Veräußerung von land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken einer Genehmigung. Das Grundstückverkehrsgesetz hat Überwachungs- und Schutzfunktion. Die Genehmigungspflicht soll verhindern, dass die betroffenen Grundstücke unwirtschaftlich verkleinert werden oder - wie jetzt in der Eurokrise aktuell - als Kapitalanlage für Nichtlandwirte dienen, was zu einer ungesunden Eigentumsverteilung von Grund und Boden führt.

Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die BBV LandSiedlung (BBV LS):

- landwirtschaftliche Fläche (nicht: forstwirtschaftliche Flächen)
- ungesunde Verteilung von Grund und Boden (Erwerb durch Nichtlandwirt)
- Fläche, Grundstück(e) im Kaufvertrag > 2 ha
- erwerbsfähiger Landwirt, der Fläche für Betrieb benötigt

Das Vorkaufsrecht kann in Ausnahmefällen auch ausgeübt werden, wenn der Gegenwert in grobem Missverhältnis zum Wert des Grundstückes steht (überhöhter Kaufpreis!).

Nutzen des Vorkaufrechtes

- Eigentumserhaltung von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Landwirte
- Unabhängigkeit von Kapitalanlegern als Verpächter
- Unabhängigkeit vom Pachtmarkt durch Erhöhung der Eigenflächen
- Möglichkeit des Grundstückserwerbes im schärfer werdenden landwirtschaftlichen Immobilienmarkt über die BBV LS
- Erwerb von potentiellen Tauschflächen
- Arrondierung der bewirtschafteten Flächen
- Verbesserung der betrieblichen Flächenstruktur, dadurch Kostensenkung

Ablauf der Vorkaufrechtsausübung

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die größer als 2 ha sind, legt das Landratsamt der zuständigen Geschäftsstelle des Bayerischen Bauernverbandes eine Abschrift des Kaufvertrages mit der Bitte um Stellungnahme vor.

Die Geschäftsstelle prüft, ob Gründe vorliegen, nach denen die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz zu versagen wäre (Nichtlandwirt, überhöhter Kaufpreis, unwirtschaftliche Verkleinerung).

Bei Vorliegen eines oder mehrerer Versagungsgründe teilt die Geschäftsstelle der BBV LS vorab den Sachverhalt und einen (mehrere) geeigneten Landwirt mit. Danach ergeht die Stellungnahme der Geschäftsstelle einschließlich der Benennung des erwerbswilligen Landwirts an das Landratsamt mit dem Antrag, bei der BBV LS eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes herbeizuführen. Das Landratsamt erlässt einen Zwischenbescheid und wendet sich an die BBV LS, die dann bei Vorliegen der Voraussetzungen das Vorkaufsrecht ausübt. Bei diesem Verfahren gelten strenge Fristen und es ist darauf zu achten, dass diese eingehalten werden. Bei Ablauf einer Frist gilt die Genehmigung trotz Vorliegen von Versagungsgründen als erteilt!

Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes zum Kaufvertrag kommt ein Vertrag gleichen Inhalts zwischen dem Verkäufer und der BBV LS zustande. Dies wird wiederum notariell beurkundet. In der Regel erfolgt gleichzeitig der Weiterverkauf an den erwerbsfähigen Landwirt.

Der erwerbsfähige Landwirt hat allerdings zweimal die Grunderwerbsteuer sowie Notar und Grundbuchkosten zu tragen (Ankauf durch die BBV LS und Weiterverkauf an ihn). Angesichts der Kapitalflucht von Nichtlandwirten in landwirtschaftliche Immobilien wird zur Stärkung der Landwirtschaft die Abschaffung der doppelt anfallenden Grunderwerbsteuer ernsthaft diskutiert.

*Bauernland
in
Bauernhand*

Grundstückverkehrsgesetz Kontrollieren die Landratsämter zu wenig?

Interview mit Franz Stemmer, BBV LandSiedlung
und dem Landwirtschaftlichen Wochenblatt vom 25.05.2012

Karolinenplatz 2
80333 München
Tel.: 089 590 682 910
Fax: 089 590 682 933
ls.muenchen@bbv-ls.de

www.bbv-ls.de



QR-Code mit Smartphone
einscannen und weitere
Informationen zum
Vorkaufsrecht bei der BBV
LandSiedlung erhalten.

Wochenblatt: Der Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken wird in Bayern von den Landratsämtern überwacht. Wie viele Verkäufe an Nichtlandwirte mussten im letzten/vorletzten Jahr dahingehend geprüft werden?

Stemmer: ca 70/Jahr Tendenz weiter steigend

Wochenblatt: Die Landratsämter können den Verkauf von Agrarland an Nichtlandwirte versagen, wenn ein Landwirt die Grundstücke erwerben möchte und finanziell dazu in der Lage ist. Wie oft ist das in Bayern im letzten oder vorletzten Jahr geschehen? Wie viele Hektar konnten dadurch der Landwirtschaft erhalten werden?

Stemmer: Bei den über 70 vorgelegten Fällen wurde etwa 45 mal eine Vorkaufserklärung gegenüber dem LRA abgegeben. Im weiteren Verfahrensgang wurde in circa 25 Fällen eine Einigung mit Verkäufer, ursprünglichem Käufer und erwerbwilligen Landwirt dahingehend erzielt, dass der Flächenenerwerb des kaufwilligen Landwirts ohne Ausübung des Vorkaufsrechtes mit notarieller Beurkundung erfolgen konnte. Bei den übrigen Fällen kam es dann zur "echten" Ausübung mit Aufkauf durch die BBV LandSiedlung und Weiterverkauf an den erwerbwilligen Landwirt.

Wochenblatt: Haben sich die Verkäufe an Nichtlandwirte im Vergleich zu den Vorjahren erhöht? Können Sie den allseits beklagten Trend von außerlandwirtschaftlichen Investoren bestätigen?

Stemmer: ja wesentlich; mittlerweile lässt sich auch beobachten, dass zunehmend Großfirmen kaufen wollen und hierzu Iw. Betriebe gegründet werden. Sind diese dann mit einem "geglückten" Grunderwerb oder mit mehreren Grunderwerben unterhalb der Freigrenze von 2 ha vorhanden, gilt der Status Landwirt!

Wochenblatt: Der Bundesverband der Landgesellschaften hat kürzlich beklagt, dass es Vollzugsdefizite beim Grundstücksverkehrsgesetz gebe. Nicht alle Kreisbehörden würden mit der gleichen Intensität die Kaufverträge prüfen. Können Sie das bestätigen?

Stemmer: Ja leider stimmt das. Bisher führte die Bearbeitung der Genehmigungsfälle nach dem Grundstücksverkehrsgesetz aufgrund der Anzahl und Einfachheit der Fälle (Erwerb unter Landwirten) eher ein Schattendasein.

Deshalb ist nicht wenigen Landratsämtern der Ablauf des Verfahrens und tiefere Einzelheiten des Grundstücksverkehrsgesetzes genau bekannt. Hier sehen sich die BBV LandSiedlung und der Bayerische Bauernverband in der Pflicht, Aufklärung und Hilfestellung zu leisten. Manchmal kommt es auch vor, dass Notaren dieses Gesetz in seinen Ausmaßen und mit den landwirtschaftlichen Gegebenheiten nur in groben Zügen bekannt ist.

Wochenblatt: Woher wissen die Landratsämter eigentlich, welche Landwirte möglicherweise Interesse haben?

Stemmer: Nach § 19 Grundstücksverkehrsgesetz hat die Behörde vor der Entscheidung die berufsständische Vertretung anzuhören, das ist in Bayern der Bayerische Bauernverband in Zusammenarbeit mit der BBV LandSiedlung. Die Geschäftsstelle fragt über die Ortsobmänner nach, ob ein Landwirt in ihrem Ortsverband Interesse an einem Grunderwerb haben. Ein oder mehrere Interessenten werden der Geschäftsstelle mitgeteilt und wir stellen sicher, dass der Landwirt erwerbwillig und erwerbsfähig ist. Hierzu hat der Landwirt entsprechende Nachweise zu liefern. Landwirte können sich aber auch schon vorab bei ihrer Geschäftsstelle in einer Liste eintragen lassen. Dieser wird dann bei einem passenden Vorkaufrechtsfall verständigt.

Wochenblatt: Können sich interessierte Landwirte derzeit bei den BBV-Geschäftsstellen vormerken lassen, um so sicherzustellen, dass sie bei einem Verkaufsfall benachrichtigt werden?

Stemmer: Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten, natürlich, das Interesse ist aber weniger unser Problem, vielmehr sind es die Preise, welche die Landwirte abschrecken und die zusätzliche Grunderwerbssteuer, die mit dem Aufkauf durch die BBV LandSiedlung dazukommt.

Ihre Ansprechpartner:

für das Vorkaufsrecht

Roland Schweizer
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Dipl.-Ing. (FH) Forstwirtschaft
Tel.: 089 590 682 924
Fax: 089 590 682 933
Mobil: 0171 760 37 77
e-mail: Roland.Schweizer@bbv-ls.de

*Kompetenz in
Fläche & Betrieb*