

Agrarstrukturgesetz des Landes Sachsen

Zielstellung des Agrarstrukturgesetzes des Landes Sachsen

Das Land Sachsen hat in dem Gesetzesentwurf die Zielstellung verankert, dass die Betriebsgrößen faktisch nicht mehr als 2.500 ha umfassen sollen. Diese verankerte Größe soll die Flächen des Hauptbetriebes und der verbundenen Unternehmen betreffen.

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

- a) Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken (Direkterwerb),
- b) Mittelbare Grundstücksübertragung durch Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, die mindestens über ein Eigentum von 10 ha verfügen,
- c) Landpachtverträge, sofern diese nicht mehr als ein Hektar groß sind.

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 Gesetzesentwurf definiert „Beherrschung“ wie folgt:

- a) Beteiligung von mehr als 50 % an den Unternehmen,
- b) in anderer Weise eine wirksame Kontrolle erlangen oder
- c) wenn ein Erwerb von Stimmrechten durch den Erwerb des Unternehmens einhergeht und auf diese Art eine wirksame Kontrolle durchgesetzt werden kann.

Eine mittelbare Grundstücksübertragung oder mittelbare Pachtflächenübertragung ist immer dann gegeben, wenn durch Rechtsgeschäfte eine unmittelbare oder mittelbare Kontrolle im Sinne des Gesetzes (mehr als 50 % Stimmrecht oder in sonstiger Weise) realisiert wird.

Versagung der Genehmigung / Auflagen / Beanstandungen

Die Versagung oder Einschränkung der Genehmigung erfolgt, wenn:

- a) eine Person, die kein Landwirt ist, die Flächen erwirbt,
- b) eine agrarstrukturelle nachteilige Konzentration vorliegt. Diese liegt immer vor, wenn Nutzungsverhältnisse über eine Größe von 2.500 ha vorliegen. Es werden sämtliche Flächen des Erwerbers oder Pachtübernehmers einschließlich der Tochtergesellschaften, sofern der Erwerber die Unternehmen maßgeblich bestimmt (50 % Stimmrecht oder in sonstiger Weise) hinzugerechnet.
- 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 50 % 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 vergleichbarer Art und Bodenqualität, Bewirtschaftungsform und Lage innerhalb der letzten 5 Jahren vereinbart worden sind.

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.

Mittelbare Übertragung von Grundstücken

Eine mittelbare Übertragung von Grundstücken soll vorliegen, sofern Beteiligungen an Gesellschaften durch Übertragung von Geschäftsanteilen oder sonstigen Rechten erfolgt ist. Diese Übertragung bedarf spätestens mit Vollzug des Vertrages der Anzeige bei der zuständigen Behörde. Die mittelbare Grundstücksübertragung (Erwerb von Beteiligungen) kann beanstandet werden, wenn die Übertragung zu einer übermäßigen Konzentration von landwirtschaftlichen Flächen nach § 2 Abs. 10 und 11 führt. Die Behörde hat vorrangig Beanstandungen dergestalt zu erlassen, dass zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens aber nach Ablauf von 2 Jahren die Überschreitung der Flächenkonzentration (2 500 ha) zurückzuführen ist.

Mit den aufgeführten Regelungen soll der Erwerb durch Investoren deutlich erschwert oder tatsächlich ausgeschlossen werden. Damit verkleinert sich der mögliche Käuferkreis für die Landwirtschaftsbetriebe. Dies dürfte zu einem erheblichen Wertverlust der Unternehmen führen.

Die weiteren Regelungen des Gesetzesentwurfes stellen faktisch geplante Enteignungen dar.

Landpachtverträge

Es soll eine sanktionierte Anzeigepflicht für Landpachtverträge eingeführt werden. Bisher führte die Nichtanzeige von Landpachtverträgen zu keinerlei Sanktionen. Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag beanstanden, wenn eine agrarstrukturelle nachteilige Konzentration von landwirtschaftlichen Nutzflächen (2.500 ha max. Größe) vorliegt. Ferner, wenn ein Pachtpreis verlangt wird, der 50 % über der ortsüblichen Vergleichspacht. Hiernach müssten mit Sicherheit alle BVVG-Pachtverträge aufgelöst werden, bzw. dürfte die BVVG künftig ihre Pachtpreise nicht mehr durchsetzen können.

Die mittelbare Übertragung von Pachtflächen kann beanstandet werden, wenn die Übertragung zu einer übermäßigen Konzentration (2500 ha) führt. Die Rechtsfolge ist entweder die zwangsweise Übertragung der Pachtflächen auf einen anderen Landwirt oder die Nichtigkeitserklärung der Pachtverträge.

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 bis zur Hälfte des wirtschaftlichen Vorteils des Verpflichteten festgesetzt werden. Zwangsgelder können mehrfach festgesetzt werden. Maximal können die Zwangsgelder den 2-fachen Wert des wirtschaftlichen Vorteils betragen.

Zeigt der Pächter den Landpachtvertrag nicht oder nicht ordnungsgemäß an, kann eine Geldbuße bis zu 4.000,00 € je Hektar Verpachtungsfläche festgesetzt werden. Zeigt der Erwerber einer Beteiligung diese nicht oder nicht richtig oder nicht vollständig an, so kann eine Geldbuße bis zu 40.000,00 € je Hektar, der durch das Rechtsgeschäft neu zuzurechnenden Bewirtschaftungsflächen verhängt werden.

Dr. Mecklenburg
Rechtsanwalt