



Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Gisela Sengl, Gülseren Demirel, Thomas Gehring, Jürgen Mistol, Verena Osgyan, Tim Pargent, Stephanie Schuhknecht, Florian Siekmann** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

zur Verbesserung der Agrarstruktur in Bayern (Bayerisches landwirtschaftliches Bodeneigentumsgesetz – BayLaBoG)

A) Problem

Seit der Weltwirtschaftskrise 2007 erfahren Investitionsmöglichkeiten mit großer Wertstabilität verstärktes Interesse. Der Anlegermarkt gewinnt seitdem in hohem Maß an Liquidität bei gleichzeitig niedrigem Zinsniveau, zusätzlich sind Staatsanleihen, Aktien- oder Hedgefonds weniger attraktiv. Neben dem regionalen, nichtlandwirtschaftlichen Flächenbedarf, der beispielsweise durch Siedlungsflächen, Infrastruktur im Allgemeinen oder Ausgleichsflächen entsteht, haben die Veränderungen am Finanzmarkt zweifelsohne auch die Entwicklung der landwirtschaftlichen Kaufwerte wesentlich beeinflusst.

Seit 2005 sind in Deutschland die Preise für landwirtschaftliche Flächen im Bundesdurchschnitt um 204 % gestiegen. Bayern liegt bei dieser Entwicklung an der Spitze. Solche extremen Preisentwicklungen können aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen allein nicht mehr finanziert werden. Außerlandwirtschaftliche Investoren agieren zunehmend am Bodenmarkt und sorgen mit ihrem kapitalstarken Auftritt für eine weitere Zuspitzung der Lage. Darüber hinaus werden durch die Verschiebung der Eigentumsverhältnisse an landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben gefestigte Strukturen vor Ort sukzessive aufgelöst, die Wertschöpfung wandert aus der Region ab und es findet eine Kapitalflucht aus der Landwirtschaft statt. Diese Tendenz kann sich durch die anstehenden Übergabeprozesse von den Betriebsleiterinnen und Betriebsleitern aus der Babyboomer-Generation noch zusätzlich verstärken.

In Art. 163 der Bayerischen Verfassung werden in Abs. 3 die ursprünglichen Verhältnisse in der Landwirtschaft thematisiert, nämlich dass „das bäuerliche Eigentum an Grund und Boden gewährleistet [wird]“, also dass Grund und Boden in der Hand von Landwirtinnen und Landwirten sind und verbleiben sollen. Seit der Föderalismusreform 2006 entfallen die Zuständigkeiten für bodenmarktrechtliche Instrumentarien auf die einzelnen Bundesländer. Bis jetzt ist nur das Land Baden-Württemberg tätig geworden und besitzt seit 2010 ein Agrarstrukturverbesserungsgesetz. Andere Bundesländer ziehen nach. Auch in Bayern besteht dringender Handlungsbedarf. Im Bayerischen Agrarbericht 2020 wird sogar darauf hingewiesen, dass außerlandwirtschaftliche Investoren sichere Anlagemöglichkeiten für ihr Kapital suchen und dass diese mit dem bestehenden Grundstückverkehrsgesetz nicht abgewehrt werden könnten.

B) Lösung

Bayern macht von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch mit dem Ziel, die bäuerliche, oftmals familiegeprägte Landwirtschaft in Bayern zu erhalten und ihre Entwicklungschancen auch in Zukunft zu bewahren. Holdingstrukturen mit außerlandwirtschaftlichen Bodeneigentümerinnen und -eigentümern, wie sie in anderen Bundesländern bereits überwiegen, soll entgegengewirkt werden. Durch eine gezielte gesetzliche Regelung trägt Bayern dafür Sorge, dass Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke an Nichtlandwirtinnen und Nichtlandwirte im Sinne gesunder agrarischer Strukturentwicklung reguliert werden und der Preisanstieg auf dem Bodenmarkt abgemildert wird.

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Initiatoren.

Hierfür sollen per Gesetz Grenzen für marktübliche Preise festgelegt und das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht gestärkt werden. Zur Stabilisierung der Preisentwicklung werden u. a. Regelungen eingeführt, die dazu dienen, die Konzentration von Eigentumsflächen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt zu verhindern und den Verkauf an branchenfremde Investoren einzuschränken. Darüber hinaus wird eine Preismissbrauchsgrenze definiert, um wirksam eingreifen zu können und die Möglichkeit der Versagung des Ankaufs im Falle einer „marktbeherrschenden Stellung“ geschaffen. In dem Gesetz werden außerdem Stellung und Funktion des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens festgeschrieben.

C) Alternativen

Keine

D) Kosten

Die finanziellen Auswirkungen des Gesetzes sind im Wesentlichen kostenneutral für den Staatshaushalt.

Gesetzentwurf

zur Verbesserung der Agrarstruktur in Bayern (Bayerisches landwirtschaftliches Bodeneigentumsgesetz – BayLaBoG)

Teil 1

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Schutzzweck dieses Gesetzes

¹Dieses Gesetz dient der Abwehr von Gefahren und erheblichen Nachteilen für die Agrarstruktur und damit für den ländlichen Raum durch eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens. ²Zur Agrarstruktur gehören die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft. ³Agrarstrukturelle Ziele sind insbesondere die Gewährleistung leistungsfähiger Unternehmen der Landwirtschaft und ein Vorrang der Landwirtinnen und Landwirte beim Erwerb von Grundeigentum. ⁴Dieses Gesetz dient weiterhin der Sicherung der Funktionsfähigkeit ländlicher Räume, insbesondere der Sicherung der Wertschöpfung im ländlichen Raum. ⁵Zusätzlich soll damit eine Dämpfung des Anstiegs der Boden- und Pachtpreise erreicht werden.

Art. 2

Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks im Sinne von Art. 3 Abs. 1, welches mindestens 1 ha groß ist,
2. den Landpachtvertrag im Sinne von § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und
3. den Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen mit Eigentum oder Besitz an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne von Art. 3 Abs. 1.

Art. 3

Begriffsbestimmungen

(1) Grundstück im Sinne dieses Gesetzes ist ein Grundstück oder ein Teil eines Grundstücks, das oder der land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder landwirtschaftlich nutzbar ist.

(2) Ein Grundstück im Sinne dieses Gesetzes wird landwirtschaftlich genutzt, wenn seine Grundfläche zum Zwecke der Landwirtschaft im Sinne der Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse, einschließlich des Garten-, Obst- und Weinbaus, der Nutztierhaltung sowie der Fischerei- und Imkereiwirtschaft, bewirtschaftet wird, unabhängig von der Art und der Intensität der Nutzung.

(3) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes forstwirtschaftlich genutzt, wenn seine Grundfläche Wald nach Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes ist.

(4) Beschränkungen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder freiwillige Vereinbarungen ändern die land- oder forstwirtschaftliche Zweckbestimmung des Grundstücks nicht.

(5) ¹Bilden mehrere Grundstücke der Veräußerin oder des Veräußerers eine räumlich zusammenhängende Fläche, ist die Mindestgröße nach Art. 2 aus der Summe der Flächeninhalte der zur zusammenhängenden Fläche gehörenden Grundstücke zu ermitteln. ²Der Zusammenhang wird insbesondere durch Straßen und Wege sowie Gewässer nicht unterbrochen.

(6) ¹Landwirtin oder Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist, wer als Unternehmerin oder Unternehmer ein auf Bodenbewirtschaftung beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft betreibt, welches die für Unternehmen der Landwirtschaft geltende Mindestgröße nach Abs. 9 erreicht. ²Unternehmerin oder Unternehmer im Sinne dieses Gesetzes ist, wer ihre oder seine berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. ³Beschränkt haftende Gesellschafterin oder Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft oder Mitglieder einer juristischen Person sind Landwirtinnen oder Landwirte im Sinne dieses Gesetzes, wenn sie hauptberuflich im Unternehmen tätig und wegen dieser Tätigkeit nicht kraft Gesetzes in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert sind.

(7) ¹Die Ehegattin oder der Ehegatte einer Landwirtin oder eines Landwirts nach Abs. 6 ist Landwirtin oder Landwirt im Sinne dieses Gesetzes, wenn beide Ehegatten nicht dauernd getrennt leben und die Ehegattin oder der Ehegatte nicht vollerbwerbsgemindert nach § 43 Abs. 2 des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch ist. ²Dabei ist die jeweilige Arbeitsmarktlage nicht zu berücksichtigen. ³Satz 1 gilt entsprechend für Ehegattinnen oder Ehegatten von Unternehmerinnen oder Unternehmern, die ein Unternehmen der Imkerei, der Binnenfischerei oder der Wanderschäferie betreiben. ⁴Die für Ehegattinnen oder Ehegatten geltenden Vorschriften dieses Gesetzes gelten entsprechend für Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner.

(8) ¹Unternehmen der Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft einschließlich des Garten- und Weinbaues, der Fischzucht und der Teichwirtschaft. ²Die hierfür genutzten Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. ³Zur Bodenbewirtschaftung gehören diejenigen wirtschaftlichen Tätigkeiten von nicht ganz kurzer Dauer, die die Unternehmerin oder der Unternehmer zum Zwecke einer überwiegend planmäßigen Aufzucht von Bodengewächsen ausübt, sowie die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, sofern diese nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes zur landwirtschaftlichen Nutzung rechnet. ⁴Der Bodenbewirtschaftung wird auch eine den Zielen des Natur- und Umweltschutzes dienende Pflege stillgelegter Flächen zugerechnet, wenn

1. eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung hierzu besteht,
2. die Tätigkeit nicht im Rahmen eines Unternehmens des Garten- und Landschaftsbaus ausgeübt wird und
3. das Unternehmen ohne die stillgelegten Flächen mindestens die Hälfte der für Unternehmen der Landwirtschaft geltenden Mindestgröße nach Abs. 9 erreicht.

⁵Unternehmen der Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes sind auch die Imkerei, die Binnenfischerei und die Wanderschäferie. ⁶Betreibt eine Unternehmerin oder ein Unternehmer mehrere Unternehmen der Landwirtschaft, gelten sie im Sinne dieses Gesetzes als ein Unternehmen der Landwirtschaft.

(9) ¹Ein Unternehmen der Landwirtschaft erreicht dann die Mindestgröße, wenn es den nach § 5 Satz 1 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch (SGB VII) vorgesehenen Grenzwert für die Befreiung von der Versicherung nach § 2 Abs. 1 Nr. 5 SGB VII erreicht. ²Ein Unternehmen der Imkerei erreicht die Mindestgröße grundsätzlich, wenn es mindestens 100 Bienenvölker umfasst. ³Ein Unternehmen der Binnenfischerei erreicht die Mindestgröße grundsätzlich, wenn es mindestens 120 Arbeitstage jährlich erfordert. ⁴Ein Unternehmen der Wanderschäferie erreicht die Mindestgröße grundsätzlich, wenn es eine Herde von mindestens 240 Großtieren umfasst.

(10) ¹Einer Landwirtin oder einem Landwirt gleichgestellt ist jede Person, die die ernsthafte und nach den konkreten Verhältnissen realistische Absicht verfolgt, in absehbarer Zeit ein ertragssicheres Unternehmen der Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten. ²Ein schlüssiges, umsetzbares Betriebskonzept ist auf Verlangen der zuständigen Behörde zum Nachweis vorzulegen.

Teil 2 Grundstücksverkehr

Art. 4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) ¹Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung. ²Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene Auflassung als genehmigt. ³Die Genehmigung kann auch schon vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden.

(2) Der rechtsgeschäftlichen Veräußerung stehen gleich

1. die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,
2. die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als eine Miterbin oder einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht,
3. die Veräußerung von grundstücksgleichen Rechten, die die landwirtschaftliche Nutzung an einem Grundstück zum Gegenstand haben und
4. die Bestellung eines Nießbrauchs.

(3) Im Fall des Abs. 1 Satz 2 ist die Urkunde mit Auflassungserklärung, im Fall des Abs. 1 Satz 3 sind der notariell beurkundete schuldrechtliche Vertrag und die Auflassungserklärung nachzureichen.

Art. 5

Genehmigungsantrag

(1) Über den Antrag auf Genehmigung entscheidet die nach Art. 36 zuständige Behörde.

(2) ¹Zur Stellung des Antrags sind die Vertragsparteien und alle diejenigen berechtigt, zu deren Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist. ²Dem Antrag ist eine schriftliche Erklärung der oder des Veräußernden beizufügen, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken eine zusammenhängende Fläche nach Art. 3 Abs. 5 bildet.

(3) Hat eine Notarin oder ein Notar den Vertrag beurkundet, so gilt diese oder dieser als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen.

(4) Erwerbende haben die für den Nachweis der Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung erforderlichen Tatsachen durch entsprechende Unterlagen und Auskünfte zu belegen.

Art. 6

Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. der Bund, der Freistaat Bayern oder eine Kommune als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist,
2. die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens dient oder wenn die Veräußerung aufgrund eines städtebaulichen Vertrags oder einer vertraglichen Vereinbarung zur kommunalen und regionalen Entwicklung unter Beteiligung der Öffentlichkeit und mit Zustimmung der Kommune geschieht,
3. die Veräußerung für die Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Vorschriften notwendig ist oder das Grundstück in Zukunft dafür genutzt werden soll (Ersatzflächenpool) und die Maßnahme

- oder das Vorgehen in entsprechenden Genehmigungen festgelegt ist oder im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde geplant wird,
4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstück im Sinne von Art. 2 Nr. 1 ausgewiesen sind oder
 5. ein bundeseigenes oder nicht bundeseigenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen Grundstücke für verkehrliche Zwecke erwirbt.

Art. 7

Negativzeugnis

¹Ist zur Veräußerung eine Genehmigung nicht erforderlich, so hat die nach Art. 36 zuständige Behörde dieses auf Antrag zu bescheinigen. ²Diese Bescheinigung steht der Genehmigung gleich.

Art. 8

Genehmigung

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. ein Grundstück an die Ehefrau oder den Ehemann oder die Lebenspartnerin oder den Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes oder eine mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grade in der Seitenlinie verwandte oder bis zum zweiten Grade verschwägerte Person veräußert wird oder ein Nießbrauch für eine dieser Personen bestellt wird,
2. ein Grundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an eine der in Nr. 1 genannten Personen übertragen wird,
3. die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient,
4. das veräußerte Grundstück kleiner ist als 1 ha und mit einem unmittelbar angrenzenden Grundstück der Erwerberin oder des Erwerbers eine wirtschaftliche Einheit bildet,
5. ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die landwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbstständige Existenz bietet,
6. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswerts ausmacht,
7. ein Grundstück zur Vermeidung der Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an diejenigen veräußert wird, zu deren Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste,
8. ein Grundstück an diejenigen veräußert wird, die das Eigentum aufgrund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen müssen,
9. Ersatzland erworben wird, soweit die Erwerberin oder der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung der Existenz oder zur Aufrechterhaltung des persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist,
10. ein Grundstück an die Pächterin oder den Pächter veräußert wird und diese oder dieser es seit mindestens sechs Jahren ohne Unterbrechung landwirtschaftlich nutzt oder
11. ein Grundstück an einen anerkannten Naturschutzverband veräußert wird und damit ein in Bezug auf den Umwelt- und Naturschutz förderungswürdiges Vorhaben verbunden ist.

Art. 9

Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

(1) Die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach Art. 4 darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen nach Art. 10 eingeschränkt werden, wenn

1. die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens nach Art. 1 bedeutet oder erwarten lässt, die dann anzunehmen ist, wenn
 - a) es sich bei der Erwerberin oder dem Erwerber um eine natürliche oder juristische Person handelt, die keine landwirtschaftliche Tätigkeit nach Art. 3 Abs. 6 bis 8 ausübt oder auszuüben beabsichtigt, oder
 - b) die Erwerberin oder der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt hat oder durch den Erwerb erlangt,
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und der oder dem Veräußernden gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

(2) ¹Eine marktbeherrschende Stellung liegt vor, wenn eine Erwerberin oder ein Erwerber einen Anteil von 36 % oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 ha großen Gemarkung im Eigentum hat oder die Betriebsgröße bereits über dem Dreifachen der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche bayerischer Betriebe liegt. ²In den Flächenumfang sind Flächen von Gesellschaften einzubeziehen, an denen die Erwerberin oder der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss im Sinne von Art. 33 Abs. 2 beteiligt ist, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht.

(3) Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung liegt in der Regel vor, wenn durch Erbauseinandersetzungen, Übergabevertrag oder sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung

1. ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verliert,
2. ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 1 ha wird oder
3. ein in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteiltes oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbenes Grundstück in einer Weise geteilt wird, die diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

(4) Ein grobes Missverhältnis liegt in der Regel vor, wenn der Kaufpreis das Preisniveau des Bodenwerts des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwerts um 20 % übersteigt.

(5) Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, insbesondere wenn Grundstücke zur unmittelbaren Gewinnung von Roh- und Grundstoffen (Bodenbestandteile) veräußert werden.

(6) Die Genehmigung soll, auch wenn ihr Gründe aus Abs. 1 entgegenstehen, erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei bedeuten würde.

Art. 10

Auflagen und Bedingungen

(1) Der Erwerberin oder dem Erwerber eines Grundstücks kann die Auflage gemacht werden,

1. das erworbene Grundstück an eine Landwirtin oder einen Landwirt zu verpachten,
2. das erworbene Grundstück zu angemessenen Bedingungen entweder an eine Landwirtin oder einen Landwirt oder das Siedlungsunternehmen nach Art. 18 zu veräußern oder

3. an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht.

(2) In den Fällen des Abs. 1 sollen vorrangig Pachtberechtigte sowie Vorkaufsrechte bevorzugt berücksichtigt werden.

(3) Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft vom Vertrag zurückzutreten.

(4) Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 BGB entsprechend anwendbar.

(5) Die Genehmigung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass binnen einer bestimmten Frist

1. die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen Bedenken aus einem der in Art. 9 aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern,
2. die Erwerberin oder der Erwerber das landwirtschaftliche Grundstück auf eine bestimmte Zeit an eine Landwirtin oder einen Landwirt verpachtet oder
3. die Erwerberin oder der Erwerber an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des zu erwerbenden Grundstücks entspricht.

(6) Ist die Bedingung eingetreten, so hat die Genehmigungsbehörde hierüber auf Antrag eine Bescheinigung zu erteilen.

Art. 11

Vorkaufsrecht

(1) Sofern die Genehmigung nach Art. 9 Abs. 1 zu versagen wäre, haben Landwirtinnen und Landwirte, die in der gleichen Gemarkung wie das zu veräußernde Grundstück oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung ihren Betriebssitz haben, ein Vorkaufsrecht.

(2) ¹Sofern keine Landwirtin oder kein Landwirt oder mehr als eine dieser Personen nach Abs. 1 die Absicht bekundet, von ihrem oder seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen zu wollen, steht das Vorkaufsrecht dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen nach Art. 18 zu. ²Das Gleiche gilt, wenn nur eine Landwirtin oder ein Landwirt die Absicht bekundet, von ihrem oder seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen zu wollen und sie oder er bereits eine marktbeherrschende Stellung hat oder durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erlangen würde.

Art. 12

Ausübung des Vorkaufsrechts

(1) ¹Vorkaufsberechtigte nach Art. 11 Abs. 1 können auch ohne Vorliegen eines Antrags nach Art. 5 für das Gebiet einer Gemeinde ein Vorkaufsrecht für den Fall geltend machen, dass in dieser ein solcher gestellt wird. ²Diese Erklärung ist gegenüber der gemäß Art. 36 zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren.

(2) ¹Liegt der zuständigen Behörde eine Erklärung nach Abs. 1 vor, so informiert sie diejenige oder diejenigen binnen zwei Wochen nach Eingang eines Antrags nach Art. 5 darüber, dass ein solcher Antrag vorliegt. ²Beim Vorliegen mehrerer Erklärungen gilt Art. 11 Abs. 2 sinngemäß.

(3) ¹Vorkaufsberechtigte nach Art. 11 Abs. 1 müssen ihre Absicht, ein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, innerhalb von drei Monaten, nachdem ihnen die Möglichkeit dazu bekannt geworden ist, gegenüber der zuständigen Behörde erklären. ²Wird die Absicht nicht erklärt, so informiert die zuständige Behörde nach Ablauf dieser Frist das Siedlungsunternehmen.

(4) Das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen kann sein Vorkaufsrecht nach Art. 11 Abs. 2 innerhalb von vier Wochen gegenüber der zuständigen Behörde geltend machen.

(5) ¹Vorkaufsberechtigte nach Art. 11 Abs. 1 und 2 können ein Grundstück zum vereinbarten Preis erwerben, höchstens jedoch zu einem Preis, der das Preisniveau des Bodenwerts des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwerts um 20 % übersteigt. ²Erfolgt der Eintritt von Vorkaufsberechtigten zu einem geringeren als dem vereinbarten Kaufpreis, so ist die veräußernde Vertragspartei berechtigt, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Fristen des Abs. 3 vom Vertrag zurückzutreten.

(6) ¹Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass im Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. ²Gegenüber den Vorkaufsberechtigten nach den Art. 11 Abs. 1 und 2 gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

(7) Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 erteilte Auflage Bestandskraft erlangt hat und die veräußernde Vertragspartei nicht nach Art. 10 Abs. 3 vom Vertrag zurückgetreten ist.

(8) ¹Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde der veräußernden Vertragspartei die Erklärung der oder des Vorkaufsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt gibt. ²Damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen der veräußernden Vertragspartei und der oder dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt.

(9) ¹Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unwirksam, wenn die Erklärung nach Abs. 3 und 4 nicht innerhalb der Frist bekannt gegeben wurde. ²Dies gilt nicht für Fälle des Art. 14 Satz 2.

(10) Der Ausübung des Vorkaufsrechts steht nicht entgegen, dass über eine nach anderen Gesetzen erforderliche Genehmigung des Kaufvertrags noch nicht entschieden ist.

Art. 13

Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts

¹Erklärungen der oder des Vorkaufsberechtigten über die Absicht der Ausübung und über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Art. 12 hat die nach Art. 36 zuständige Behörde außer den Vertragsparteien auch denjenigen mitzuteilen, zu deren Gunsten der Kaufvertrag geschlossen wurde. ²Dies gilt nicht, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Art. 12 Abs. 9 unwirksam ist.

Art. 14

Besichtigungsrecht der Vorkaufsberechtigten

¹Die nach Art. 11 Vorkaufsberechtigten sind befugt, innerhalb der Frist des Art. 36 Abs. 4 das Grundstück zu besichtigen. ²Werden sie von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder Dritten an der Ausübung dieses Rechts gehindert und teilen sie dies der gemäß Art. 36 zuständigen Behörde innerhalb der Frist mit, so kann das Vorkaufsrecht noch innerhalb einer Frist von einem Monat ab dem Tag, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, sofern die Genehmigungsbehörde die Mitteilung über diese Fristverlängerung innerhalb der Frist des Art. 36 Abs. 4 bekannt gegeben hat.

Art. 15

Zubehör und Nebenleistungen

(1) ¹Auf das Vorkaufsrecht sind die §§ 465 bis 468 BGB entsprechend anzuwenden. ²Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

(2) Hat die erwerbende Vertragspartei eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat die veräußernde Vertragspartei den Vorkaufsberechtigten gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind.

Art. 16

Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

(1) ¹Bei einem Eigentumserwerb nach der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. ²Für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile haben Vorkaufsberechtigte die Inhaberin oder den Inhaber erloschener Rechte in Geld zu entschädigen. ³Dies gilt jedoch nicht, wenn im Zeitpunkt der Begründung eines erloschenen Rechts ein Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz oder nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG) bereits bestand.

(2) Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn Entschädigungsberechtigte ihn nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb des Eigentums durch Vorkaufsberechtigte durch Klageerhebung geltend machen.

Art. 17

Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

¹Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedarf oder die Genehmigung nach Art. 8 nicht zu versagen wäre, können außer von der veräußernden auch von der erwerbenden Vertragspartei und von denjenigen erhoben werden, zu deren Gunsten die Veräußerung erfolgte. ²Die Einwendungen können nur durch Antrag nach Art. 31 Abs. 1 geltend gemacht werden.

Teil 3

Siedlungsrecht

Art. 18

Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen

(1) ¹Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Freistaates Bayern (Siedlungsunternehmen) ist die BBV LandSiedlung GmbH. ²Das auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 1 RSiedlG gegründete Siedlungsunternehmen hat die Aufgabe, durch Erwerb, Bevorratung und Verwertung von Grundstücken das für Maßnahmen zur Ordnung und Entwicklung des ländlichen Raumes erforderliche Land bereitzustellen und zur Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum beizutragen. ³Es führt diese Aufgaben unter Geltung dieses Gesetzes in seinem Geschäftsbereich fort. ⁴Seine Stellung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen auch im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes bleibt unberührt.

(2) Das Siedlungsunternehmen untersteht der Aufsicht des für Agrarangelegenheiten zuständigen Staatsministeriums.

(3) ¹Das Siedlungsunternehmen hat die von ihm durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke innerhalb von sechs Jahren nach Erwerb des Eigentums vorrangig zur Verbesserung der Agrarstruktur zu verwenden, insbesondere zur Unterstützung leistungsfähiger Landwirtinnen und Landwirte, die dringend Grundstücke zur Aufstockung ihres Unternehmens der Landwirtschaft benötigen. ²Der landwirtschaftliche Nutzungszweck ist rechtlich zu sichern.

(4) Das Siedlungsunternehmen kann auch als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungs- oder Entwicklungsträger, tätig werden.

(5) ¹Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens gehört es auch, für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen oder andere Maßnahmen der Landentwicklung geeignete

Grundstücke zu beschaffen, zu bevorraten und zur Verfügung zu stellen. ²Der Träger der Maßnahme nach Satz 1 kann das Siedlungsunternehmen auch mit der Durchführung von Umsiedlungen oder gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beauftragen.

(6) Landwirtschaftliche Grundstücke, die durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz erworben wurden oder nach diesem Gesetz oder mit staatlicher Finanzierungshilfe erworben werden, daraus erzielte Pachteinnahmen, Erlöse aus Veräußerungen von Grundstücken oder Rechten an solchen sowie von Gebietskörperschaften oder sonstigen Dritten bereitgestellte Grundstücke, sind getrennt von sonstigen Aufgaben in einem revolvingierenden Bodenfonds nach kaufmännischen Gesichtspunkten durch das Siedlungsunternehmen zu verwalten und zu verwenden.

(7) ¹Beim Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken durch das Siedlungsunternehmen nach Abs. 1 fällt keine Grunderwerbsteuer an. ²Diese wird beim Weiterverkauf an eine aufstockungswillige Landwirtin oder einen aufstockungswilligen Landwirt erhoben. ³Wenn der Weiterverkauf an eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt oder an eine Landwirtin oder einen Landwirt, die oder der bereits eine marktbeherrschende Stellung hat oder durch den Weiterverkauf erlangen würde, vollzogen wird, ist die Grunderwerbsteuer auch von dem Siedlungsunternehmen abzuführen. ⁴Nimmt das Siedlungsunternehmen aufgrund von fehlenden Landwirtinnen und Landwirten sein Vorkaufsrecht wahr, so muss das Grundstück innerhalb der Frist von Art. 18 Abs. 3 an eine passende Landwirtin oder einen passenden Landwirt veräußert werden.

(8) Der revolvingierende Bodenfonds hat einen Umfang von mindestens 30 000 ha landwirtschaftlicher Grundstücke und dient der Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes.

Art. 19

Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens

(1) Wird ein landwirtschaftliches Grundstück durch Kaufvertrag veräußert, so hat das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach Art. 4 bedarf und nach Auffassung der Grundstücksverkehrsbehörde die Genehmigung nach Art. 8 zu versagen wäre.

(2) Das Vorkaufsrecht kann durch das Siedlungsunternehmen auch dann ausgeübt werden, wenn keine Landwirtin oder kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrags zu erwerben.

Art. 20

Ausschluss des Vorkaufsrechts

(1) Das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens besteht nicht, wenn die Verkäuferin oder der Verkäufer das Grundstück an die Ehegattin oder den Ehegatten, die Lebenspartnerin oder den Lebenspartner oder an eine Person veräußert, die mit ihr oder ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist.

(2) ¹Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass in dem Kaufvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. ²Dem Siedlungsunternehmen gegenüber gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

Art. 21

Ausübung des Vorkaufsrechts

(1) ¹Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die Siedlungsbehörde den ihr von der Grundstücksverkehrsbehörde vorgelegten Kaufvertrag dem Siedlungsunternehmen zur Kenntnis gibt. ²Das Siedlungsunternehmen leitet seine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts der Grundstücksverkehrsbehörde, die den Kaufvertrag vorgelegt hat, zu und informiert zeitgleich die Siedlungsbehörde. ³Das Vorkaufsrecht

wird dadurch ausgeübt, dass die Grundstücksverkehrsbehörde die Erklärung des Siedlungsunternehmens der Verkäuferin oder dem Verkäufer bekannt gibt. ⁴Damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen der Verkäuferin oder dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen die Veräußerung als genehmigt.

(2) Der Ausübung des Vorkaufsrechts steht nicht entgegen, dass eine nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Genehmigung des Kaufvertrags noch nicht erteilt ist.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unwirksam, wenn die Grundstücksverkehrsbehörde die Erklärung des Siedlungsunternehmens nicht innerhalb der Frist nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 der Verkäuferin oder dem Verkäufer bekannt gegeben hat.

Art. 22

Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts

¹Die Erklärung des Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Grundstücksverkehrsbehörde außer der Verkäuferin oder dem Verkäufer auch der Käuferin oder dem Käufer und derjenigen oder demjenigen mitzuteilen, zu deren bzw. dessen Gunsten der Kaufvertrag geschlossen worden ist. ²Dies gilt nicht, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Art. 12 Abs. 9 unwirksam ist. ³Die Mitteilung ist mit einer Begründung darüber zu versehen, aus welchen Gründen die Genehmigung der Veräußerung nach Art. 9 zu versagen wäre, und bekanntzugeben.

Art. 23

Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens

¹Das Siedlungsunternehmen ist befugt, innerhalb der Frist nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 das Grundstück zu besichtigen und Einsicht in die das Grundstück betreffenden behördlichen Verfahrensakten zu nehmen. ²Wird es von der Eigentümerin, dem Eigentümer oder Dritten an der Ausübung des Besichtigungsrechts gehindert und teilt es dies der Grundstücksverkehrsbehörde innerhalb der Frist nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 mit, so kann das Vorkaufsrecht noch innerhalb einer Frist von einem Monat von dem Tag an, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, sofern die Grundstücksverkehrsbehörde die Mitteilung über die Fristverlängerung innerhalb der Frist nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 der Verkäuferin oder dem Verkäufer bekannt gegeben hat.

Art. 24

Zubehör und Nebenleistungen

(1) ¹Auf das Vorkaufsrecht sind § 464 Abs. 2 und die §§ 465 bis 468 BGB entsprechend anzuwenden. ²Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

(2) Hat die Käuferin oder der Käufer eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat die Verkäuferin oder der Verkäufer dem Siedlungsunternehmen gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung vereinbart sind.

Art. 25

Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

¹Bei einem Eigentumserwerb durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. ²Für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile hat das Siedlungsunternehmen die Inhaberin oder den Inhaber eines erloschenen Vorkaufsrechts in Geld zu entschädigen. ³Dies gilt jedoch nicht, wenn im Zeitpunkt der Begründung des erloschenen Vorkaufsrechts ein Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz oder nach dem Reichssiedlungsgesetz bereits bestand. ⁴Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn der Entschädigungsberechtigte ihn nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb des Eigentums durch das Siedlungsunternehmen durch Klage geltend macht.

Art. 26**Einwendung gegen das Vorkaufsrecht**

¹Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedarf oder die Genehmigung nicht zu versagen wäre, können außer von der Verkäuferin oder dem Verkäufer auch von der Käuferin oder dem Käufer und von der- oder demjenigen erhoben werden, zu deren oder dessen Gunsten der Kaufvertrag geschlossen worden ist. ²Die Einwendungen können nur durch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach Art. 41 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 geltend gemacht werden.

Art. 27**Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten**

(1) ¹Verwendet das Siedlungsunternehmen das durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworbene Grundstück nicht innerhalb der Frist nach Art. 18 Abs. 3 Satz 1, so kann die- oder derjenige, der oder dem ein im Grundbuch eingetragenes oder durch Vormerkung gesichertes Recht zustand, das nach Art. 25 erloschen ist, verlangen, dass ihr oder ihm das Grundstück zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt, jedoch unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen, durch das Siedlungsunternehmen übereignet wird. ²Bestanden mehrere Rechte dieser Art, steht der Anspruch der- oder demjenigen zu, deren oder dessen Recht den Vorrang hatte. ³Ist keine Berechtigte oder kein Berechtigter der genannten Art vorhanden, so kann die Käuferin oder der Käufer, in deren oder dessen Rechte das Siedlungsunternehmen in Ausübung ihres oder seines Vorkaufsrechts eingetreten ist, die Übereignung zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt verlangen. ⁴Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich das Siedlungsunternehmen einem anderen gegenüber zur Übereignung verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde.

(2) Das Verlangen ist gegenüber dem Siedlungsunternehmen innerhalb eines Jahres nach Ablauf der in Abs. 1 Satz 1 genannten Frist zu stellen.

(3) Eine nach Art. 25 Satz 2 geleistete Entschädigung ist dem Siedlungsunternehmen zurückzuerstatten, soweit der Schaden durch die Übereignung des Grundstücks entfällt.

Teil 4**Landpachtverkehr****Art. 28****Anzeigen**

(1) ¹Die Verpächterin oder der Verpächter hat den Abschluss eines Landpachtvertrags durch Vorlage oder im Fall eines mündlichen Vertragsabschlusses durch inhaltliche Mitteilung des Landpachtvertrags der nach Art. 36 zuständigen Behörde anzuzeigen. ²Andernfalls ist dieser als schwebend unwirksam zu betrachten. ³Gleiches gilt für Änderungen der Bestimmungen in einem anzeigepflichtigen Pachtvertrag über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen.

(2) ¹Der Abschluss eines Landpachtvertrags und die Änderung der Bestimmungen nach Abs. 1 Satz 3 sind binnen drei Monate anzuzeigen. ²Zur Anzeige ist auch die Pächterin oder der Pächter berechtigt.

(3) Ist ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine nach Abs. 1 Satz 3 anzuzeigende Vertragsänderung nicht fristgemäß angezeigt worden, muss die nach Art. 36 zuständige Behörde die unverzügliche Anzeige verlangen.

Art. 29**Ausnahmen**

Der Anzeigepflicht nach Art. 28 unterliegen nicht

1. Landpachtverträge über Flächen, die vom Bund, dem Freistaat Bayern oder einer Kommune verpachtet werden,
2. Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden,
3. Landpachtverträge über Flächen, die kleiner als 1 ha sind, und
4. Landpachtverträge zwischen Eheleuten, eingetragenen Lebenspartnerinnen oder Lebenspartnern oder Personen, die in gerader Linie verwandt, bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.

Art. 30**Beanstandung**

(1) Die Grundstücksverkehrsbehörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung beanstanden, wenn

1. die Verpachtung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung bedeutet,
2. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird oder
3. die Pacht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen wäre,
4. die Verpachtung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine nachteilige Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, bedeutet, die in der Regel dann vorliegt, wenn 36 % und mehr der landwirtschaftlich genutzten Fläche einer mindestens 250 ha großen Gemarkung in Eigentum oder Pacht der pachtenden Vertragspartei steht oder die Betriebsgröße bereits über dem Dreifachen der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche bayerischer Betriebe liegt,
5. die Pacht, die sich aus den vorhandenen Meldungen nach Art. 28 Abs. 1 als durchschnittliche Pacht für vergleichbare Pachtflächen in der Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, ergibt, um mehr als 20 % übersteigt.

(2) ¹Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 liegt in der Regel vor, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht oder zu einer Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in einem Gebiet führt, die geeignet ist, anderen Unternehmen der Landwirtschaft jegliche Entwicklungsmöglichkeit zu nehmen. ²Weitere Grundstücke, die die Pächterin oder der Pächter aufgrund anderer Rechtsverhältnisse, insbesondere als Eigentümerin oder Eigentümer, in der Region bewirtschaftet, stehen gepachteten Grundstücken gleich.

(3) Eine unwirtschaftliche Aufteilung im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 liegt in der Regel vor, wenn durch die Verpachtung die Nutzung von Grundstücken,

1. die in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Verfahren zusammengelegt wurden oder
 2. deren Erwerb öffentlich gefördert wurde,
- dem Verfahrens- oder Förderzweck zuwider verändert wird.

(4) Von der Beanstandung eines Landpachtvertrags oder einer Vertragsänderung ist in der Regel abzusehen, wenn dies eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei wäre.

Art. 31

Beanstandungsverfahren

(1) ¹Die Entscheidung über die Beanstandung eines Landpachtvertrags oder einer Vertragsänderung ist innerhalb von drei Monaten nach Anzeige des Vertragsabschlusses durch schriftlichen Bescheid zu treffen. ²Die Frist nach Satz 1 kann einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn die Fristverlängerung den Vertragsparteien vor Ablauf dieser Frist mitgeteilt wird. ³Ein Landpachtvertrag gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne dass den Vertragsparteien ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

(2) ¹In einem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsparteien aufzufordern, den Landpachtvertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. ²Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, so gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat. ³Wird der Beanstandungsbescheid zwischen dem 15. Februar und 1. November bekannt gemacht, soll die Änderung zwischen dem darauffolgenden 1. Dezember und 15. Februar vollzogen werden.

Art. 32

Vorrangiges Pachtrecht

(1) ¹Landwirtschaftliche Betriebe, die mit ihrem Betriebssitz in der gleichen Gemarkung, in der das zu verpachtende Grundstück gelegen ist, oder in unmittelbar angrenzenden Gemarkungen als Eigentümerin oder Eigentümer ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Art. 3 Abs. 2 bewirtschaften, genießen ein vorrangiges Pachtrecht. ²Dies gilt nicht, wenn das Grundstück bereits für mindestens sechs Jahre ohne Unterbrechung an die Pächterin oder den Pächter verpachtet war und die nunmehr mit der gleichen Pächterin oder dem gleichen Pächter vereinbarte Pacht den Anforderungen des Abs. 6 entspricht.

(2) ¹Landwirtschaftliche Betriebe können ihre Absicht, ein vorrangiges Pachtrecht nach Abs. 1 im Fall eines nach Art. 28 Abs. 1 Satz 1 anzeigepflichtigen Pachtvertrags ausüben zu wollen, auch ohne Vorliegen einer solchen Anzeige für das Gebiet einer Gemeinde anmelden. ²Diese Anmeldung ist gegenüber der gemäß Art. 36 zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren.

(3) Im Fall der Anmeldung eines vorrangigen Pachtrechts nach Abs. 2 informiert die zuständige Behörde die vorrangig Pachtberechtigten über das Vorliegen der Anzeige eines das vorrangige Pachtrecht auslösenden Pachtvertrags innerhalb von vier Wochen.

(4) ¹Vorrangig Pachtberechtigte müssen ihre Absicht, ein vorrangiges Pachtrecht ausüben zu wollen, innerhalb von drei Monaten, nachdem ihnen die Möglichkeit dazu gemäß Abs. 3 bekannt geworden ist oder gemäß Art. 36 Abs. 4 hätte bekannt werden können, gegenüber der zuständigen Behörde erklären. ²Diese entscheidet daraufhin über eine Beanstandung.

(5) Erklären mehrere vorrangig Pachtberechtigte nach Abs. 4 ihre Ausübungsabsicht, so entscheidet die verpachtende Vertragspartei, mit welcher oder welchem der vorrangig Pachtberechtigten sie einen Vertrag nach § 585 BGB abschließt.

(6) ¹Vorrangig Pachtberechtigte können die Pachtfläche zu einer Pacht pachten, die die ermittelte durchschnittliche Pacht für vergleichbare Pachtflächen für die Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, um höchstens 20 % übersteigt. ²Ist die durchschnittliche Pacht für vergleichbare Grundstücke für diese Gemeinde nicht ermittelbar, so können die Pachten vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden.

(7) Erfolgt der Eintritt vorrangig Pachtberechtigter zu einer geringeren als der vereinbarten Pacht, so ist die verpachtende Vertragspartei berechtigt, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Fristen des Art. 31 Abs. 2 vom Vertrag zurückzutreten.

Teil 5

Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften

Art. 33

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

(1) Zustimmungspflichtig ist der Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften in den Fällen des Art. 2 Nr. 3, auch als Treuhänder oder im Rahmen von Verschmelzungen, Spaltungen zur Aufnahme und Vermögensübertragungen oder Anwachsung, mit Ausnahme der erbrechtlichen Gesamtrechtsnachfolge, wenn

1. mit dem Erwerb ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft entsteht und der Vermögenswert der Gesellschaft zu mindestens 40 % aus landwirtschaftlicher Nutzfläche besteht, es sei denn, diese bleibt unter 10 ha im Freistaat Bayern oder
2. der Vermögenswert der Gesellschaft zu mindestens 90 % aus landwirtschaftlicher Nutzfläche besteht und die Gesellschaft nicht Landwirt ist und der rechnerische Wert im erworbenen Anteil der Gesellschaft mehr als 5 ha im Freistaat Bayern beträgt.

(2) Ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 ist zu vermuten, wenn die Beteiligung mehr als 50 % beträgt.

(3) ¹Der Vermögenswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist nach dem Verkehrswert zu bestimmen. ²Verpachtete Flächen sind einzubeziehen, gepachtete Flächen mit ihrem Ertragswert für die Restlaufzeit des Pachtvertrags. ³Zu berücksichtigen sind auch landwirtschaftliche Nutzflächen von anderen Gesellschaften, auf die die Gesellschaft selbst einen bestimmenden Einfluss im Sinne von Abs. 2 hat.

(4) Gesellschaften im Sinne von Abs. 1 sind alle Kapital- und Personengesellschaften, mit Ausnahme der Aktiengesellschaft und der Genossenschaft.

Art. 34

Zustimmungsantrag

(1) Die erwerbende Vertragspartei beantragt die Zustimmung der nach Art. 36 zuständigen Behörde vor Erwerb des Anteils an einer Gesellschaft oder bei Anwachsung im Nachgang, spätestens nach einem Monat.

(2) Erwerbende Vertragspartei ist, wer für sich selbst, treuhänderisch oder mittels einer Gesellschaft, auf die ein bestimmender Einfluss besteht, einen Anteil an einer Gesellschaft erwirbt.

(3) Die erwerbende Vertragspartei hat die für den Nachweis der Voraussetzungen und die für die Erteilung der Genehmigung notwendigen Tatsachen durch Unterlagen und Auskünfte zu belegen.

Art. 35

Zustimmung

(1) ¹Die Zustimmung darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass der Erwerb der Beteiligung an der Gesellschaft einen erheblichen Nachteil für die Agrarstruktur nach Art. 1 darstellt. ²Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn

1. eine wesentliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf den regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke zu befürchten ist,
2. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum anteiligen Wert der landwirtschaftlichen Grundstücke des landwirtschaftlichen Unternehmens steht.

(2) Bei der Beurteilung der nachteiligen Veränderung der Agrarstruktur ist die landwirtschaftliche Fachkunde der erwerbenden Vertragspartei zu berücksichtigen.

(3) Die Zustimmung soll, auch wenn der Versagungsgrund aus Abs. 1 vorliegt, ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für eine der Vertragsparteien bedeuten würde.

(4) Wird der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft ohne die nach Art. 33 erforderliche Zustimmung vollzogen, so ist die erwerbende Vertragspartei unter Hinweis auf Art. 45 Abs. 1 Nr. 2 aufzufordern, den Erwerb bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, rückgängig zu machen oder in bestimmter Weise zu ändern.

Teil 6 **Verfahren**

Art. 36

Zuständigkeiten und behördliches Verfahren

(1) ¹Für Entscheidungen nach diesem Gesetz mit Ausnahme der Art. 33 bis 35 sind die Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) als untere Landwirtschaftsbehörde zuständig. ²Für Entscheidungen nach den Art. 33 bis 35 ist als oberste Landwirtschaftsbehörde das für Agrarangelegenheiten zuständige Staatsministerium zuständig.

(2) Örtlich zuständig nach Abs. 1 ist die Behörde, auf deren Gebiet das zu veräußernde Grundstück, die zu verpachtende Fläche oder der Sitz der Gesellschaft, an welcher Gesellschaftsanteile erworben werden sollen, ganz oder überwiegend liegt.

(3) Die zuständige Behörde hat bei Eingang eines Antrags nach Art. 5 sowie bei Eingang einer Anzeige nach Art. 28 das darin bezeichnete Grundstück mit seiner Bezeichnung und mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, dass ein Vorkaufsrecht nach Art. 11 oder ein vorrangiges Pachtrecht nach Art. 32 für ortsansässige Landwirtinnen und Landwirte bestehen könnte, innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrags oder der Anzeige im Internet zu veröffentlichen.

(4) ¹Die nach Abs. 1 zuständige Behörde hat innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags oder der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft oder des Antrags auf Zustimmung nach Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft schriftlich zu entscheiden. ²Hat die zuständige Behörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Art. 12 herbeizuführen, so kann die Frist nach Satz 1 einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn dies der Antragstellerin oder dem Antragsteller vor Ablauf der Frist mitgeteilt wird. ³Durch die Mitteilung verlängert sich die Frist auf drei Monate. ⁴Nach Ablauf der in den Sätzen 1 und 2 geregelten Fristen gilt die Genehmigung oder Zustimmung als erteilt.

Art. 37

Behördliches Verfahren

(1) ¹Die Grundstücksverkehrsbehörde hat innerhalb von zwei Monaten

1. nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft über die Genehmigung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1,
2. nach Eingang der Anzeige des Abschlusses eines Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung über die Beanstandung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung nach Art. 28,
3. nach Eingang des Antrags auf Zustimmung zu dem Erwerb einer Beteiligung an einem Unternehmen über die Zustimmung nach Art. 35

durch Bescheid zu entscheiden. ²Die Frist nach Satz 1 beginnt mit Eingang der vollständigen Unterlagen.

(2) ¹Hat die Grundstücksverkehrsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach den Art. 11 und 16 Abs. 1 herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist nach Abs. 1 Satz 1 der Verkäuferin oder dem Verkäufer ein Zwischenbescheid zu

erteilen. ²Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist nach Abs. 1 Satz 1 auf vier Monate.

(3) ¹Die Genehmigung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 gilt als erteilt, wenn die Grundstücksverkehrsbehörde der Verkäuferin oder dem Verkäufer nicht innerhalb der Frist nach Abs. 1 Satz 1 eine Entscheidung nach Art. 8 oder im Fall des Art. 23 Satz 2 die Mitteilung über die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt gibt. ²Ist die Genehmigung durch Bescheid oder durch Fristablauf unanfechtbar geworden, hat die Grundstücksverkehrsbehörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen.

(4) ¹Mit der Beanstandung eines Landpachtvertrags oder einer Vertragsänderung sind die Vertragsparteien aufzufordern, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. ²Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung nach dem Zeitpunkt nach Satz 1 als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

(5) ¹Der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist nach Abs. 1 Satz 1 abläuft, ohne dass den Vertragsparteien ein Bescheid bekannt gegeben worden ist. ²Dies ist den Vertragsparteien auf Antrag schriftlich zu bestätigen.

Art. 38

Anhörung land- und forstwirtschaftlicher Berufsvertretungen

(1) Die Grundstücksverkehrsbehörde hat vor der Genehmigung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 die Organisationen zu hören, die gemäß der Verordnung zur Bestimmung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen in gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen als land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung bestimmt sind.

(2) Das für Agrarangelegenheiten zuständige Staatsministerium wird ermächtigt, das Verfahren der Anhörung durch Verordnung näher zu regeln.

Art. 39

Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen, Rechtsbehelfsbelehrung

(1) Entscheidungen der Grundstücksverkehrsbehörde, gegen die nach Art. 41 Abs. 1 Satz 1 ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung zulässig ist, sind zu begründen und schriftlich bekannt zu geben.

(2) Mit der Bekanntgabe sind die Beteiligten, im Fall eines Landpachtvertrags alle Vertragsparteien, über die Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung, über das Gericht, bei dem der Antrag zu stellen ist, sowie über die Form des Antrags und die Frist für die Antragstellung zu belehren.

(3) ¹Die Frist für die Stellung eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung beginnt mit der Bekanntgabe der Entscheidung der Grundstücksverkehrsbehörde. ²Fehlt bei der Bekanntgabe die Rechtsbehelfsbelehrung oder ist diese unvollständig oder unrichtig, beginnt die Frist für die Stellung eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung mit der Bekanntgabe der ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung, spätestens jedoch fünf Monate nach der Bekanntgabe der Entscheidung.

Art. 40

Nachweis beim Grundbuchamt

(1) Aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung darf eine Rechtsänderung in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird.

(2) ¹Ist im Grundbuch aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts eine Rechtsänderung eingetragen, so hat das Grundbuchamt auf Ersuchen der zuständigen Behörde oder der Vorsitzenden oder des Vorsitzenden des Gerichts, falls nach deren

Erkennen eine Genehmigung erforderlich ist, einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen. ²Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die zuständige Behörde oder die oder der Vorsitzende des Gerichts darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. ³§ 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(3) Besteht die aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommene Eintragung einer Rechtsänderung ein Jahr, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, es sei denn, dass vor Ablauf dieser Frist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs oder ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt worden ist.

Art. 41

Gerichtliches Verfahren

(1) ¹Wenn die nach Art. 36 zuständige Behörde

1. die Genehmigung versagt (Art. 9 Abs. 1),
2. die Genehmigung durch Auflagen oder Bedingungen gemäß Art. 10 einschränkt,
3. die Erteilung eines Zeugnisses oder einer Bescheinigung verweigert (Art. 7),
4. die Ausübung eines Vorkaufsrechts mitteilt (Art. 13),
5. die Vorlage eines Landpachtvertrags oder einer Vertragsänderung verlangt (Art. 28) oder den Vertrag oder die Änderung beanstandet (Art. 30 Abs. 1),
6. ein vorrangiges Pachtrecht (Art. 32) nicht berücksichtigt,
7. dem Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft nicht oder unter Auflagen oder Bedingungen zustimmt (Art. 33 Abs. 1) oder
8. ein Zwangsgeld festsetzt (Art. 43),

können die Beteiligten innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe der Entscheidung der zuständigen Behörde einen Antrag auf Entscheidung durch das nach Abs. 2 zuständige Landwirtschaftsgericht stellen. ²Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des Gerichts zu stellen. ³Die §§ 22 bis 24 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten sinngemäß. ⁴Über den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entscheidet das Landwirtschaftsgericht.

(2) ¹Streitigkeiten über Entscheidungen nach Abs. 1 werden als Landwirtschaftssachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen zuständigen Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. ²Für diese Verfahren gelten die Vorschriften des Ersten und Zweiten Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen entsprechend.

(3) Das Landwirtschaftsgericht kann die Entscheidungen treffen, die auch die gemäß Art. 36 zuständige Behörde treffen kann.

(4) ¹Stellt im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 eine Vertragspartei den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, so kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Pachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Pachtvertrag aufheben. ²Das Gleiche gilt für die Vertragsänderung. ³Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf Art. 30 Abs. 1 Nr. 4 gestützte Beanstandung für begründet, so kann es den Vertrag insoweit ändern, anstatt ihn aufzuheben.

(5) ¹Auf Antrag einer Vertragspartei kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen Landpachtvertrags treffen. ²Der Inhalt solcher Anordnungen gilt unter den Parteien als Vertragsinhalt. ³Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

Art. 42**Kosten- und Steuerfreiheit**

(1) Im Verfahren vor der Grundstücksverkehrsbehörde werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben.

(2) ¹Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, frei von Gebühren und Steuern, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen. ²Die Befreiung ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zu erteilen, wenn das gemeinnützige Siedlungsunternehmen versichert, dass ein Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes vorliegt und dass der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. ³Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.

(3) Für Gebühren und Steuern, die auf bundesrechtlichen Vorschriften beruhen, ist § 29 RSiedlG anzuwenden.

Teil 7**Zwangmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten****Art. 43****Zwangsgeld**

(1) Wer

1. einer schriftlichen Aufforderung der Grundstücksverkehrsbehörde nicht Folge leistet, innerhalb einer bestimmten Frist den Besitz eines Grundstücks, den sie oder er aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung erworben oder einem anderen überlassen hat, an die Veräußerin oder den Veräußerer zurück zu übertragen oder von der Erwerblerin oder vom Erwerber zurückzunehmen, obwohl eine nach diesem Gesetz oder nach dem Grundstückverkehrsgesetz erforderliche Genehmigung nicht beantragt oder unanfechtbar versagt worden ist, oder
2. eine Auflage nicht erfüllt, die bei der Genehmigung eines Rechtsgeschäftes nach diesem Gesetz oder aufgrund des Grundstückverkehrsgesetzes erteilt worden ist, oder
3. nach einer gemäß Art. 41 Abs. 4 erfolgten Aufhebung eines Pachtvertrags, einer Aufforderung der nach Art. 36 zuständigen Behörde, die Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig zu machen, nicht Folge leistet,

kann durch Festsetzung von Zwangsgeld, auch wiederholt, angehalten werden, der Aufforderung nachzukommen oder die Auflage zu erfüllen.

(2) ¹Das Zwangsgeld wird durch die Grundstücksverkehrsbehörde festgesetzt. ²Die Festsetzung setzt eine Androhung voraus.

(3) Das einzelne Zwangsgeld darf den Betrag von 5 000 €, im Wiederholungsfall 10 000 €, nicht übersteigen.

Art. 44**Ordnungsmaßnahmen**

(1) Ist ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung nicht innerhalb der Frist nach Art. 28 Abs. 2 angezeigt worden, kann die Grundstücksverkehrsbehörde von der Verpächterin oder vom Verpächter die Anzeige verlangen.

(2) Ist ein Landpachtvertrag nach Art. 37 Abs. 4 oder Art. 41 Abs. 4 Satz 1 aufgehoben worden, kann die Grundstücksverkehrsbehörde von den Vertragsparteien verlangen, dass eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird.

(3) ¹Kommen die Verpflichteten einem Anzeige- oder Rückabwicklungsverlangen nach den Abs. 1 und 2 nicht nach, können sie von der Grundstücksverkehrsbehörde durch Festsetzung eines Zwangsgelds hierzu angehalten werden. ²Art. 43 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

Art. 45

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. als Verpächterin oder Verpächter den Abschluss oder die wesentliche Änderung eines Landpachtvertrags nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gemäß Art. 28 anzeigt und die Durchsetzung der Anzeigepflicht nach Art. 44 Abs. 3 Satz 1 nicht möglich oder erfolglos ist,
2. eine Beteiligung an einem Unternehmen im Sinne des Art. 2 Nr. 3 ohne Zustimmung nach Art. 35 erwirbt oder
3. eine Auflage nach Art. 10 Abs. 1 nicht erfüllt und die Durchsetzung der Auflage nach Art. 43 Abs. 1 Nr. 2 nicht möglich oder erfolglos ist oder
4. eine Bedingung nach Art. 10 Abs. 5 nicht erfüllt.

(2) ¹Eine Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Abs. 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße von bis zu einhunderttausend Euro, in den Fällen des Abs. 1 Nr. 2, 3 und 4 mit einer Geldbuße von bis zu einer Million Euro geahndet werden. ²Bei der Festsetzung der Höhe der Geldbuße ist sowohl die Schwere der Zuwiderhandlung als auch deren Dauer zu berücksichtigen. ³Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den die Täterin oder der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. ⁴Reicht das gesetzliche Höchstmaß hierzu nicht aus, so kann es überschritten werden. ⁵Der wirtschaftliche Vorteil kann geschätzt werden. ⁶Die Schätzung kann anhand eines pauschalen Anteils des Vermögens an landwirtschaftlichen Grundstücken des Unternehmens im Freistaat Bayern erfolgen.

(3) Zuständig für die Ahndung und Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörden.

(4) Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten verjährt in zehn Jahren.

Teil 8

Übergangs- und Schlussvorschriften

Art. 46

Überleitungsvorschrift

Bei laufenden Genehmigungs-, Anzeige- und Beanstandungsverfahren, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind, richten sich die Entscheidung sowie das weitere Verfahren nach den vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften.

Art. 47

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

(2) Mit Ablauf des tritt das Bayerische Agrarstrukturgesetz (BayAgrG) vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 347, BayRS 7810-1-L) außer Kraft.

Begründung:**Allgemein**

Im Rahmen der Föderalismusreform 2006 wurden Gesetzgebungskompetenzen vom Bund auf die Bundesländer übertragen. Der vorliegende Entwurf für ein Bayerisches landwirtschaftliches Bodeneigentumsgesetz wird diesem Auftrag gerecht und löst das Reichsiedlungsgesetz, das Grundstückverkehrsgesetz und das Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) in dem ihm möglichen Maße ab. Die Notwendigkeit dieses Gesetzes liegt in der noch möglichen Prävention. Die vielfältige und kulturell prägende Landwirtschaft in Bayern soll gegenwärtig, aber auch für zukünftige Generationen erhalten werden. Aktuell herrschen noch keine Verhältnisse wie in den nord-/ostdeutschen Bundesländern vor. Dennoch liegt Bayern im Bundesvergleich an der Spitze der Bodenverkehrswerte. Befeuert könnte diese Situation durch die bevorstehenden Renteneintritte und damit Hofübergaben der Babyboomer-Generation werden. Um hier einen zunehmenden Negativtrend im Sinne der bayerischen Landwirtschaft zu verhindern, müssen Eigentumsverschiebungen hin zu Privatpersonen, Bodenspekulanten oder Holdingstrukturen geordnet und die Kapitalflucht aus der Landwirtschaft eingedämmt werden. Durch den vorliegenden Gesetzentwurf soll Boden als der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft für die bayerischen Landwirtinnen und Landwirte erhalten werden.

Der Gesetzentwurf für das Bayerische landwirtschaftliche Bodeneigentumsgesetz gliedert sich in acht Teile: im ersten Teil sind die allgemeinen Vorschriften, im zweiten die Regelungen zum Grundstücksverkehr, im dritten das Siedlungsrecht, im vierten der Landpachtverkehr, im fünften der Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, im sechsten das Verfahren, im siebten Teil Zwangsmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten und im achten die Übergangs- und Schlussvorschriften geregelt.

Im Einzelnen**Zu Art. 1**

Mit dem Gesetzentwurf soll eine breite Streuung des Bodeneigentums gewährleistet werden und eine Eigentumsflucht aus der Landwirtschaft vermieden werden. Die Agrarstruktur soll in ihrer Tradition und Vielschichtigkeit erhalten bleiben. Dies sichert den Fortbestand der familiengeführten, bayerischen Landwirtschaft und den Erfolg in den ländlichen Wertschöpfungsketten.

Zu Art. 2

Die Vorschrift bestimmt den sachlichen Anwendungsbereich des Gesetzes. Dem Gesetz liegt dabei der Grundstücksbegriff des Art. 3 Abs. 1 zugrunde. In Nr. 1 wird die Genehmigungsfreigrenze für rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken geregelt. Der Grenzwert von 1 ha ergibt sich aus dem Bayerischen Agrarstrukturgesetz aus dem Jahr 2016 und der kleinteiligen Landwirtschaft in Bayern.

Nr. 2 entspricht inhaltlich § 1 LPachtVG. Anzeigepflichtig sind alle Pachtverträge. Die Regelung ist erforderlich, um mehr Transparenz auf dem Pachtmarkt zu erreichen und einen vollständigen Überblick über sämtliche Pachtverhältnisse zu erhalten und um Umgehungsmöglichkeiten zu vermeiden.

In Nr. 3 wird der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen mit Eigentum oder Besitz an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den Anwendungsbereich des Gesetzes aufgenommen. Damit wird erstmalig der sogenannte Share Deal einer grundstücksverkehrsrechtlichen Kontrolle unterworfen.

Zu Art. 3

Abs. 1 definiert den Grundstücksbegriff. Erfasst werden Grundstücke, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden oder land-/forstwirtschaftlich nutzbar sind. Es kommt also nicht darauf an, ob die Grundstücke im Augenblick der Veräußerung tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werden. Als Grundstück im Sinne dieses Gesetzes gelten auch Teile von Grundstücken.

Abs. 2 definiert den Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Art und Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung ist unerheblich. Es kommt nicht darauf an, ob das Grundstück von einer Haupterwerbslandwirtin bzw. einem Haupterwerbslandwirt oder einer Nebenerwerbslandwirtin bzw. einem Nebenerwerbslandwirt konventionell oder ökologisch, intensiv oder extensiv genutzt wird.

Abs. 3 definiert den Begriff der forstwirtschaftlichen Nutzung.

In Abs. 4 wird gesetzlich klargestellt, dass weder öffentlich-rechtliche Schutzvorschriften – z. B. die Schutzkategorien nach dem Naturschutzrecht – noch vertragliche Vereinbarungen über eine bestimmte Art der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung den Status der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks im Sinne dieses Gesetzes ändern, soweit und solange eine, wenn auch eingeschränkte, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks stattfindet.

Abs. 5 soll die Aufteilung von landwirtschaftlichen Wirtschaftseinheiten verhindern, da dies genau das Gegenteil von dem bewirken würde, was dieser Gesetzentwurf bezweckt. Zu diesem Zweck werden die Flächeninhalte der räumlich zusammenhängenden Einzelflurstücke derselben Veräußerin bzw. desselben Veräußerers zusammengerechnet. Überschreitet die Summe der Flächeninhalte die für das einzelne Flurstück geltende Freigrenze, sind die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden. Der Zusammenhang der Flächen wird durch Zweckgrundstücke, wie beispielsweise öffentliche Wege oder Gräben, nicht unterbrochen.

In Abs. 6 bis 10 wird der Begriff der Landwirtin, des Landwirts und der zukünftigen Landwirtin und des zukünftigen Landwirts definiert. Beide sind im Sinne dieses Gesetzentwurfs gleichgestellt.

Zu Art. 4

In Abs. 1 bis 3 werden die Begrifflichkeiten eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfts definiert. Daraus ergibt sich der Anwendungsbereich des vorliegenden Gesetzentwurfs.

Zu Art. 5

Die Bestimmung statuiert in Fortführung der bisherigen Rechtslage ein Antragserfordernis.

Abs. 2 bestimmt, dass neben den Vertragsparteien auch diejenige bzw. derjenige, zu deren bzw. dessen Gunsten der Vertrag geschlossen wurde, berechtigt ist, den Antrag auf Genehmigung nach Abs. 1 zu stellen. Die von der Veräußerin oder dem Veräußerer abzugebende Erklärung, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken der Veräußerin oder des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche im Sinne des Art. 3 Abs. 5 bildet, erleichtert die Beurteilung der Genehmigungspflicht und der Genehmigungsfähigkeit für die Notarin oder den Notar beziehungsweise die zuständige Behörde.

Zu Art. 6 und 7

Diese Vorschriften ordnen genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte und dienen der Vereinfachung des Verfahrens bei bestimmten Gegebenheiten.

Zu Art. 8

Die Vorschrift enthält eine Aufzählung der Tatbestände, in denen eine Genehmigung zu erteilen ist.

Zu Art. 9

Die Vorschrift normiert abschließend die Gründe, unter denen die Genehmigung der nach Art. 4 genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfte versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden kann. Die Bestimmungen des Abs. 1 Nr. 1 bis 3 decken sich weitestgehend mit bereits in der Rechtsprechung bestehenden Versagensgründen.

Mit Abs. 4 wird ein neues Kriterium für einen Versagensgrund aufgenommen mit dem Ziel, den unkontrollierten Anstieg der Bodenpreise zu bremsen und somit eine faire Verteilung von Grund und Boden zu gewährleisten.

Zu Art. 10

Der Vollzug der Auflagen kann durch die Festsetzung von Zwangsgeld durchgesetzt werden.

Zu Art. 11 bis 15

Diese Vorschriften regeln das Vorkaufsrecht von Landwirtinnen und Landwirten und die Ausübung dessen bei der Veräußerung eines Grundstücks. Zusätzlich werden die Rechte (Besichtigungsrecht) und Pflichten (Mitteilung) im Zuge des Vorkaufsrechts definiert. Nimmt eine Landwirtin oder ein Landwirt ihr oder sein Vorkaufsrecht nicht wahr und würde ein außerlandwirtschaftlicher Investor die zu veräußernde Fläche erwerben, so muss das zuständige Siedlungsunternehmen nach Art. 18 tätig werden und sein Vorkaufsrecht ausüben, um den Eigentumsverlust des Grundstücks aus der Landwirtschaft zu verhindern.

Zu Art. 16 und 17

Die Tatbestände bei Verwirken des Vorkaufsrechts sowie Einwendungen gegen dieses werden hier bestimmt.

Zu Art. 18

Abs. 1 schreibt die Aufgaben und Ansprüche an das Siedlungsunternehmen fort mit dem Ziel, die bayerische Agrarstruktur zu erhalten und die Eigentumsverhältnisse in der Hand der Landwirtinnen und Landwirte zu bewahren. Die Stellung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmens bleibt erhalten.

Bei Abs. 2 handelt es sich um eine reine Klarstellung, dass das Siedlungsunternehmen unter staatlicher Aufsicht steht.

Um eine Anhäufung von Grundstücken im Besitz der Siedlungsgemeinschaft zu verhindern und um das Eigentum an Grund und Boden wieder zurück in die Hand von Landwirtinnen und Landwirten zu führen, wird in Abs. 3 die Frist definiert, innerhalb derer eine Weitergabe an leistungswillige Landwirtinnen und Landwirte zu erfolgen hat.

Abs. 4 bis 6 regeln weitere Rechte und Pflichten der Siedlungsgemeinschaft.

Abs. 7 soll eine Doppelbesteuerung von aufstockungswilligen Landwirtinnen und Landwirten verhindern. Demnach ist die Grunderwerbssteuer beim Kauf durch eine Landwirtin oder einen Landwirt zu entrichten und darf nicht bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen auf den Endpreis aufgeschlagen werden. Grunderwerbssteuer für das Siedlungsunternehmen fällt an, wenn Grundstücke an Landwirtinnen oder Landwirte weiterverkauft werden, die bereits eine marktbeherrschende Stellung haben oder durch den Kauf erreichen würden und beim Weiterverkauf an Nichtlandwirtinnen oder Nichtlandwirte.

Abs. 8 regelt den Umfang des Bodenfonds, mit dem das Siedlungsunternehmen haushalten muss. Ziel stellt ein Umfang von ca. 1 % der bayerischen, landwirtschaftlichen Fläche dar, also ca. 30 000 ha.

Zu Art. 19

Wenn keine Landwirtin und kein Landwirt zum Erwerb eines zu veräußernden Grundstücks fähig und willig ist, kann das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht ausüben, um eine Eigentumsabwanderung aus der Landwirtschaft zu verhindern. Das erworbene Grundstück ist innerhalb der Frist nach Art. 18 Abs. 3 an eine leistungsfähige Landwirtin oder einen leistungsfähigen Landwirt weiter zu veräußern.

Zu Art. 20

Das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens greift nicht in allen Fällen.

Zu Art. 21 bis 27

Hier werden nähere Bestimmungen zu dem Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens getroffen.

Zu Art. 28

Die Vorschrift regelt die bisher in § 2 LPachtVG geregelte Pflicht der Verpächterin oder des Verpächters, den Abschluss oder die wesentliche Änderung von Landpachtverträgen der Grundstücksverkehrsbehörde binnen drei Monaten nach dem Zustandekommen der Vereinbarung anzuzeigen. Landpachtverträge sind solche im Sinne von § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zu Art. 29 bis 32

Bei der Anzeigepflicht und der Beanstandung von Pachtverträgen und dem vorrangigen Pachtrecht bestehen klare Richtlinien, die hier definiert sind. Ziel ist auch im Pachtbereich, eine negative Veränderung der Agrarstruktur in Bayern zu verhindern und auch in Zukunft eine leistungsfähige und vielfältige Landwirtschaft in Bayern zu erhalten.

Zu Art. 33

Die Vorschrift regelt das Zustimmungserfordernis der Grundstücksverkehrsbehörde für den Erwerb von bestimmten Unternehmensbeteiligungen. Erfasst wird der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen, die Eigentümer oder Besitzer land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke sind, für deren Erwerb aber nach den Vorschriften des zweiten Teils keine Grundstücksverkehrsgenehmigung erforderlich ist, weil nicht das Grundstück als solches Gegenstand des Veräußerungsgeschäfts oder Erwerbs ist, sondern ein Anteil an einer Gesellschaft. Damit wird eine bisher bestehende Lücke im Grundstücksverkehrsrecht geschlossen. Die Bedeutung des Erwerbs von Anteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen im Vergleich zum bereits gesetzlich regulierten landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr wächst stetig und ist mittlerweile als marktrelevant einzustufen.

Zu Art. 34 und 35

Durch die Vorschriften wird der Erwerber verpflichtet, vor Erwerb des Anteils die Zustimmung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Wenn agrarstrukturelle Nachteile entstehen könnten, ist die Zustimmung zu verweigern und das Rechtsgeschäft rückgängig zu machen.

Zu Art. 36

Sachlich zuständige Grundstücksverkehrsbehörden für den Grundstücks- und Landpachtverkehr sind die Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) und das für Agrarangelegenheiten zuständige Staatsministerium.

Zu Art. 37 bis 40

In den Art. 37 bis 40 wird das behördliche Verfahren einschließlich der notwendigen Verwaltungsrechtvorschriften und dem Grundbuchnachweis definiert.

Zu Art. 41

Abs. 1 bestimmt, gegen welche Entscheidungen der Grundstücksverkehrsbehörde ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden kann. In den weiteren Abschnitten werden die rechtlichen Zuständigkeiten und Handlungsoptionen bestimmt.

Zu Art. 42

Der bisher geltende Grundsatz der Gebühren- und Auslagenfreiheit für grundstücksverkehrsrechtliche Rechtsgeschäfte wird fortgeführt und erstreckt sich aus Gründen der Einheitlichkeit auch auf die übrigen grundstücksverkehrsrechtlichen Verfahren nach diesem Gesetz. Da die behördliche Kontrolle nicht im Interesse der Beteiligten, sondern allein deshalb durchgeführt wird, um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Interesse liegender agrarpolitischer Ziele zu verhindern, erscheint die Erhebung von Gebühren und Auslagen nicht sachgerecht.

Zu Art. 43

Die Bestimmung dient der Durchsetzung von Aufforderungen der Grundstücksverkehrsbehörde zur Wiederherstellung rechtmäßiger Besitzverhältnisse sowie von Auflagen.

Zu Art. 44 und 45

Erfahrungsgemäß bewirkt eine Sanktionierung, dass Verhaltenspflichten besser befolgt werden. Dies führt zu einer höheren Umsetzungsquote und stellt sicher, dass ein rechts-treues Handeln auch durch diejenigen erfolgt, die sich den Vorschriften eher entziehen würden. Der Handlungsrahmen für den Ordnungsrahmen wird in den beiden Artikeln definiert.

Zu Art. 46

Die Vorschrift stellt klar, dass vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits begonnene behördliche Verfahren und anhängige gerichtliche Verfahren nach bisherigem Recht zu Ende zu führen sind.

Zu Art. 47

Die Norm regelt in Abs. 1 das Inkrafttreten des Gesetzes. Die Regelung bezüglich des Außerkrafttretens in Abs. 2 beinhaltet, dass das vorliegende Gesetz das bisherige Bayerische Agrarstrukturgesetz ablöst.