



Meißen, den 31. Januar 2019

Bilanz der Sächsischen Landsiedlung GmbH zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht im Jahr 2018

Die Sächsische Landsiedlung (SLS) GmbH übt zur Sicherung der Agrarstruktur im Auftrag des Freistaates Sachsen seit 1994 das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nach § 4 Reichssiedlungsgesetz aus. Voraussetzung hierfür ist, dass landwirtschaftliche Flächen über zwei Hektar an Nichtlandwirte veräußert werden und mindestens ein aufstockungsbedürftiger und erwerbsfähiger Landwirtschaftsbetrieb gegenüber der SLS GmbH seinen Kaufwillen erklärt hat (Nacherwerber). Die SLS GmbH tritt dann zu den ursprünglich vereinbarten Vertragskonditionen an die Stelle des „Nichtlandwirt“-Käufers ein und veräußert anschließend die Flächen an den Nacherwerber.

Seit 1994 hat die SLS GmbH rund 2.630 Fälle bearbeitet, von denen über 200 Fälle mit einer Fläche von etwa 1.600 ha tatsächlich ausgeübt werden konnten. Die Nacherwerber der SLS GmbH sind im langjährigen Durchschnitt je zur Hälfte Landwirtschaftsbetriebe in der Rechtsform einer juristischen Person (z.B. GmbH oder Genossenschaft) und Betriebe in Rechtsform einer Personengesellschaft (z.B. GbR) bzw. Einzelunternehmen.

"Auch 2018 hat die SLS effizient und ohne Einsatz von Steuergeldern Landwirtschaftsflächen für heimische Landwirtschaftsbetriebe gesichert. Trotz eines unverändert regen Bodenmarkts geht die Anzahl der uns vorgelegten Kaufverträge aber weiter zurück. Hier müssen Gesetzgeber und Verwaltung dringend nachschärfen. Das bewährte Instrument des gesetzlichen Vorkaufsrechts droht ansonsten zu Lasten der ländlichen Region ins Leere zu laufen", so Thorsten Wieck, Geschäftsführer der SLS GmbH.

Zu den Zahlen: Im Jahr 2018 wurden 34 Fälle mit insgesamt 358 ha vorgelegt. In fünf Fällen mit insgesamt 23 ha kam es zur wirksamen Ausübung. Die ausgeübten Fälle hatten einen Umfang zwischen 2 und 10 ha. Die Ausübungen erfolgten gegen Nichtlandwirte aus den Bereichen Privatpersonen, Freizeitvereine und Naturschutzverbände sowie aufgrund vorliegender Kaufangebote zu Gunsten von Betrieben in den Bereichen der konventionellen und der ökologischen Landwirtschaft sowie der Junglandwirte.

Ein wesentlicher Grund für die Nichtausübung war 2018 u.a. das Fehlen von Nacherwerbern (12 Fälle). In dieser Konstellation kann die SLS GmbH nach der geltenden Rechtslage das Vorkaufsrecht nicht ausüben, auch nicht als zeitweiliger Zwischenerwerber.

Die 34 geprüften Fälle wurden schwerpunktmäßig von den Landkreisen Mittelsachsen (16 Fälle), Meißen (6 Fälle) Bautzen (4) und Vogtland (2) vorgelegt.

Tabellen

Tabelle 1 – Bearbeitete und ausgeübte Fälle im 5-Jahresvergleich

Jahr	bearbeitete Fälle	ha	Ausübungen		ha wirksamer Ausübungen	%
			erklärt	wirksam		
2014	49	316,16	10	8	61,00	19,30
2015	49	451,67	4	4	22,64	5,01
2016	51	440,43	7	7	49,22	11,18
2017	47	380,68	6	6	46,05	12,10
2018	34	358,33	7	5	22,53	6,30

Quelle: SLS GmbH (01/2019)

Tabelle 2 – Nichtausübung und Gründe im 5-Jahresvergleich

Gründe für Nichtausübung	2014		2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	relativ	Anzahl	relativ	Anzahl	relativ	Anzahl	relativ	Anzahl	relativ
Kein agrarstruktureller Bedarf	22	56	20	45	18	41	18	44	12	45
Kaufpreis zu hoch	7	18	12	27	5	12	3	7	4	15
Interesse von Landwirten nur an Teilflächen	0	0	0	0	1	2	3	7	0	0
Genehmigung unter Auflage	2	5	0	0	2	4,5	1	2,5	1	3,5
Verfristung des Vorgangs eingetreten	0	0	0	0	0	0	1	2,5	0	0
Aufhebung oder Teilaufhebung Kaufvertrag bzw. Antragsrücknahme	5	13	4	9	2	4,5	4	10	0	0
Käufer HE, NE oder mit tragfähigem Konzept	1	3	5	11	10	23	5	12,5	7	26
Kaufvertrag nichtig (Unterverbriefung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grundstück nicht mehr landwirtschaftliche Nutzfläche (Biotop, Wasser, Gewerbe etc.)	0	0	0	0	1	2	1	2,5	0	0
Flurstücke auch Grundstücke im rechtlichen Sinne und jeweils unter 2 ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waldflächen überwiegen Anteil LF und/oder keine wirtschaftliche Einheit des LN Anteils mit dem einer anderen Nutzungsart (überwiegend Wald)	1	2	0	0	2	4,5	0	0	1	3,5
genehmigungsfrei (Gründe: Erbteilskauf, Vertragsbeteiligter ist Körperschaft des öffentlichen Rechts od. eng Verwandte)	1	3	2	4	0	0	2	5	0	3,5
Bedingungen des Ursprungskaufvertrages vom vorkaufsberechtigten Unternehmen und dem Landwirt in Nachfolge nicht annehmbar.	0	0	2	4	2	4,5	3	7	1	3,5
LRA genehmigt wegen unzumutbarer Härte (§ 9 Abs. 7 GrdstVG)	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0
Gesamt	39	100	45	100	44	100	41	100	27	100

Quelle: SLS GmbH (01/2019)

Tabelle 3 – Vorgelegte und ausgeübte Fälle nach Region im Jahr 2018

Landkreis/kreisfreie Stadt	vorgelegte Fälle	ausgeübte Fälle
LK Bautzen	4	3
Stadt Chemnitz	0	0
Stadt Dresden	1	0
LK Erzgebirgskreis	0	0
LK Görlitz	1	1
Stadt Leipzig	1	0
LK Leipzig	1	0
LK Meißen	6	0
LK Mittelsachsen	16	1
LK Nordsachsen	1	1
LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	0	0
LK Vogtland	2	1
LK Zwickau	1	0
Summe	34	7

Quelle: SLS GmbH (01/2019)