



Meißen, den 28. Februar 2018

Bilanz der Sächsischen Landsiedlung GmbH zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht im Jahr 2017

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 2.600 Fälle bearbeitet, von denen 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 in 2017 konnte die SLS GmbH mit dem Instrument des Vorkaufsrechts effizient und ohne Einsatz von Steuergeldern Flächenverkäufe an außerlandwirtschaftliche Investoren verhindern und das agrarpolitische Ziel von Bund und Freistaat „Bauernland in Bauernhand“ umsetzen“, so Thorsten Wieck, Geschäftsführer der SLS GmbH.

Zu den Zahlen: Im Jahr 2017 wurden 47 Fälle mit insgesamt 381 ha vorgelegt. In sechs Fällen mit insgesamt 46 ha kam es zur wirksamen Ausübung. Die ausgeübten Fälle hatten einen Umfang zwischen 3 und 11 ha. Die Ausübungen erfolgten gegen Nichtlandwirte aus den Bereichen Bauträger, Privatpersonen und Naturschutzverbände sowie aufgrund vorliegender Kaufangebote zu Gunsten von Betrieben in den Bereichen der konventionellen und der ökologischen Landwirtschaft sowie der Junglandwirte.

Wesentliche Gründe für die Nichtausübung waren in 2017 u.a. fehlende Nacherwerber (18 Fälle) bzw. Interesse von Nacherwerbern nur an Teilflächen (3 Fälle). In diesen Konstellationen kann die SLS GmbH nach der geltenden Rechtslage nicht ausüben, auch nicht als zeitweiliger Zwischenerwerber.

Die 47 geprüften Fälle wurden schwerpunktmäßig von den Landkreisen Mittelsachsen (21 Fälle), Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (9 Fälle), Meißen (6 Fälle) und Zwickau (4) vorgelegt.

Tabellen

Tabelle 1 – Bearbeitete und ausgeübte Fälle im 5-Jahresvergleich

Jahr	bearbeitete Fälle	ha	Ausübungen		ha wirksamer Ausübungen	%
			erklärt	wirksam		
2013	59	476,03	9	8	36,90	7,75
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

Quelle: SLS GmbH (02/2018)

Tabelle 2 – Nichtausübung und Gründe im 5-Jahresvergleich

Gründe für Nichtausübung	2013		2014		2015		2016		2017	
	Anzahl	relativ	Anzahl	relativ	Anzahl	relativ	Anzahl	relativ	Anzahl	relativ
Kein agrarstruktureller Bedarf	20	40	22	56	20	45	18	41	18	44
Kaufpreis zu hoch	11 dav. 4 Versagungen	22	7	18	12	27	5	12	3	7
Interesse von Landwirten nur an Teilflächen	0	0	0	0	0	0	1	2	3	7
Genehmigung unter Auflage	3	6	2	5	0	0	2	4,5	1	2,5
Verfristung des Vorgangs eingetreten	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2,5
Aufhebung oder Teilaufhebung Kaufvertrag bzw. Antragsrücknahme	5	10	5	13	4	9	2	4,5	4	10
Käufer HE, NE oder mit tragfähigem Konzept	6	12	1	3	5	11	10	23	5	12,5
Kaufvertrag nichtig (Unterverbriefung)	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Grundstück nicht mehr landwirtschaftliche Nutzfläche (Biotop, Wasser, Gewerbe etc.)	1	2	0	0	0	0	1	2	1	2,5
Flurstücke auch Grundstücke im rechtlichen Sinne und jeweils unter 2 ha	1	2	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)	2	4	1	2	0	0	2	4,5	0	0
genehmigungsfrei (Gründe: Erbteilskauf, Vertragsbeteiligter ist Körperschaft des öffentlichen Rechts od. eng Verwandte)	0	0	1	3	2	4	0	0	2	5
Bedingungen des Ursprungskaufvertrages vom vorkaufsberechtigten Unternehmen und dem Landwirt in Nachfolge nicht annehmbar.	0	0	0	0	2	4	2	4,5	3	7
LRA genehmigt wegen unzumutbarer Härte (§ 9 Abs. 7 GrdstVG)	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0
Gesamt	50	100	39	100	45	100	44	100	41	100

Quelle: SLS GmbH (02/2018)

Tabelle 3 – Vorgelegte und ausgeübte Fälle nach Region im Jahr 2017

Landkreis/kreisfreie Stadt	vorgelegte Fälle	ausgeübte Fälle
LK Bautzen	1	0
Stadt Chemnitz	2	1
Stadt Dresden	0	0
LK Erzgebirgskreis	1	1
LK Görlitz	1	1
Stadt Leipzig	0	0
LK Leipzig	1	1
LK Meißen	6	0
LK Mittelsachsen	21	2
LK Nordsachsen	0	0
LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	9	0
LK Vogtland	1	0
LK Zwickau	4	0
Summe	47	6

Quelle: SLS GmbH (02/2018)