



Meißen, den 31. Januar 2020

Ergebnisse der SLS bei Ausübung ihres siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes im Jahr 2019

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.

In bisher insgesamt 26 Jahren haben wir 2.650 Fälle geprüft und bei insgesamt 215 Kaufverträgen, die über 1.650 ha Landwirtschaftsflächen geschlossen wurden, unser Vorkaufsrecht ausgeübt und die Grundstücke an sächsische Landwirtschaftsbetriebe im Haupt- und Nebenerwerb weiter veräußert.

Die Anzahl der uns von den Genehmigungsbehörden der Landkreise und Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz zur Prüfung vorgelegten Kaufverträge ist im Jahr 2019 weiter zurückgegangen. In der Hauptsache bewerten wir positiv, dass die zuständigen Genehmigungsbehörden jeden Einzelfall sehr gründlich vorprüfen und ihn an uns weiterleiten, wenn aus ihrer Sicht die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts sachlich und rechtlich vorliegen. Das zeigt auch die hohe Anzahl der getätigten Ausübungen, sowohl absolut als auch bezogen auf die bearbeiteten Fälle des Vorjahres.

Zu den Zahlen: Im Jahr 2019 wurden 20 Fälle mit insgesamt 139 ha vorgelegt. In zehn Fällen mit insgesamt 85 ha kam es zur wirksamen Ausübung. Die ausgeübten Fälle hatten einen Umfang zwischen 2 und 42 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 2019 u.a. die zu hohen Preise für die potenziellen Nacherwerber (4 Fälle).

Tabellen

Tabelle 1 – Bearbeitete und ausgeübte Fälle im 5-Jahresvergleich

Jahr	bearbeitete Fälle	ha	Ausübungen		ha wirksamer Ausübungen	%
			erklärt	wirksam		
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
2019	20	138,66	10	10	84,80	61,16

Quelle: SLS GmbH (01/2020)

Tabelle 2 – Nichtausübung und Gründe im 5-Jahresvergleich

Gründe für Nichtausübung	2015		2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	relativ								
Kein agrarstruktureller Bedarf	20	45	18	41	18	44	12	45	2	20
LW Anbieter nicht aufstockungsbedürftig	0	0	0	0	0	0	1	3,5	0	0
Kaufpreis zu hoch	12	27	5	12	3	7	4	15	4	40
Interesse von Landwirten nur an Teilflächen	0	0	1	2	3	7	0	0	0	0
Genehmigung unter Auflage	0	0	2	4,5	1	2,5	1	3,5	1	10
Einheitlicher Genehmigungsantrag, obwohl Flächen des Kaufvertrages in zwei Bundesländern lagen. Vorkaufsrecht für die sächsischen Flächen war daraufhin nicht mehr möglich.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	10
Verfristung des Vorgangs eingetreten	0	0	0	0	1	2,5	0	0	0	0
Aufhebung oder Teilaufhebung Kaufvertrag bzw. Antragsrücknahme	4	9	2	4,5	4	10	0	0	1	10
Käufer HE, NE oder mit tragfähigem Konzept	5	11	10	23	5	12,5	7	26	1	10
Kaufvertrag nichtig (Unterverbriefung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grundstück nicht mehr landwirtschaftliche Nutzfläche (Biotop, Wasser, Gewerbe etc.)	0	0	1	2	1	2,5	0	0	0	0
Waldflächen überwiegen Anteil LF und/oder keine wirtschaftliche Einheit des LN Anteils mit dem einer anderen Nutzungsart (überwiegend Wald)	0	0	2	4,5	0	0	1	3,5	0	0
genehmigungsfrei (Gründe: Erbteilskauf, Vertragsbeteiligter ist Körperschaft des öffentlichen Rechts od. eng Verwandte)	2	4	0	0	2	5	0	0	0	0
Bedingungen des Ursprungskaufvertrages vom vorkaufsberechtigten Unternehmen und dem Landwirt in Nachfolge nicht annehmbar.	2	4	2	4,5	3	7	1	3,5	0	0
LRA genehmigt wegen unzumutbarer Härte (§ 9 Abs. 7 GrdstVG)	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
Gesamt	45	100	44	100	41	100	27	100	10	100

Quelle: SLS GmbH (01/2020)