



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt

Herrn Ausschussvorsitzenden
Bernhard Daldrup MdL
Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten
des Landtages von Sachsen-Anhalt
Domplatz 6-9
39104 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund
Sternstr. 3, 39104 Magdeburg
Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444
E-Mail: post@sgsa.info

Landkreistag
Albrechtstr. 7, 39104 Magdeburg
Postfach 3663, 39011 Magdeburg

Telefon: 0391 56531-0
Telefax: 0391 56531-90
E-Mail: verband@landkreistag-st.de

Gemeinsame Homepage
[http:// www.kommunales-sachsen-anhalt.de](http://www.kommunales-sachsen-anhalt.de)

Magdeburg, 12. Januar 2021

Entwurf eines Agrarstrukturgesetzes Sachsen-Anhalt (ASG LSA)

Bezug: Einladung zur Anhörung vom 17. Dezember 2020

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Daldrup,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zum Entwurf eines Agrarstrukturgesetzes Sachsen-Anhalt (ASG LSA) Stellung nehmen zu können.

Grundsätzliche Vorbemerkungen

Das Gesetzgebungsverfahren zur Neuordnung des Grundstück- und Landpachtverkehrsrechts in Sachsen-Anhalt ist für die Landkreise, Städte und Gemeinden, die sich in vielfältiger Weise engagiert für die ländliche Entwicklung einsetzen, von grundsätzlicher Bedeutung. Zudem sind die Landkreise und kreisfreien Städte seit 1991 für den Vollzug des Grundstück- und Landpachtverkehrsrechts zuständig.

Insofern hätten wir erwartet, dass uns ausreichend Zeit eingeräumt wird, um den Gesetzentwurf gemeinsam mit unseren Mitgliedern bewerten zu können. Wegen der sehr kurzfristigen Einladung zur Anhörung über den Jahreswechsel und während des landesrechtlich angeordneten Corona-Lockdowns war dies jedoch nicht möglich.

Die Entwicklung des ländlichen Raums ist eine Kernkompetenz der Landkreise, Städte und Gemeinden, die ihre Kreis- und Gemeindegebiete als eigenständigen Wirtschafts-

und Lebensraum mit vielfältigen Angeboten der Daseinsvorsorge und unterstützenden Maßnahmen für Wirtschaft und Gesellschaft weiterentwickeln. Daher wäre es zweifelsfrei erforderlich gewesen, nicht nur die neuen Rechtsvorschriften, sondern auch das in der Gesetzesbegründung niedergelegte „Leitbild der Landwirtschaft in Sachsen-Anhalt“, an dem der Gesetzentwurf ausgerichtet ist, in unseren Gremien beraten zu können.

Mit dem Leitbild korrespondiert § 1 Abs. 1 S. 4 GE, der den **Gesetzeszweck** konkretisiert. Darin wird betont, dass das Gesetz „...weiterhin der Sicherung der Funktionsfähigkeit ländlicher Räume, insbesondere der Sicherung der Wertschöpfung im ländlichen Raum“ dient. Deshalb darf auf eine breite Erörterung des Leitbildes im Gesetzgebungsverfahren nicht verzichtet werden.

Darüber hinaus konnten wir uns mit unseren Mitgliedern nicht über die Zuständigkeit für die in Teil 5 des Gesetzentwurfs geregelten Aufgaben im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen abstimmen. Grundsätzlich sind nach dem Kommunalisierungsvorrang gem. § 5 Organisationsgesetz Sachsen-Anhalt erstinstanzliche staatliche Aufgaben auf die Gemeinden und Landkreise zu übertragen. Insofern ist die in § 29 GE vorgesehene Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes kritisch zu hinterfragen. Sie muss gemeinsam mit den Landkreisen und kreisfreien Städten erörtert und darf erst danach entschieden werden.

Wir weisen zudem darauf hin, dass der Gesetzentwurf zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe enthält (bspw. schlüssiges, umsetzbares **Betriebskonzept** in § 2 Abs. 10 GE), die nicht hinreichend bestimmt sind. Hierdurch wird die Umsetzung schwierig und zeitlich aufwändig.

Insofern genügt die Aussage in der Begründung zu § 29 GE, dass den Landkreisen und kreisfreien Städten keine Mehrkosten entstehen, nicht dem Konnexitätsgrundsatz nach Art. 87 Abs. 3 unserer Landesverfassung. Wir erwarten deshalb, dass die Auswirkungen auf den Verwaltungsaufwand in Abstimmung mit den betroffenen Kommunen belastbar analysiert werden und die Deckung der Kosten im Gesetz geregelt wird.

Insgesamt lehnen wir deshalb den **Gesetzentwurf** ab.

Gleichzeitig bitten wir Sie, den erforderlichen Dialog - ggf. auch gemeinsam mit anderen Verbänden und Kammern - nach der schriftlichen Anhörung in einem ausreichenden Zeitrahmen nachzuholen, damit die Erfahrungen und **Einschätzungen** unserer Mitglieder im Gesetzgebungsverfahren angemessen berücksichtigt werden können.

Stellungnahme im Einzelnen:

Zu § 1 Zweck und Anwendungsbereich

Grundsätzlich kann der in Absatz 1 beschriebene **Gesetzeszweck** unterstützt werden. **Problematisch** ist jedoch, dass nach Absatz 2 Nr. 1 die Genehmigungsfreigrenze für die **rechtsgeschäftliche** Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken von 2 auf 5 ha erhöht werden soll.

Diese Änderung soll laut Gesetzesbegründung zur Entbürokratisierung und „breiteren Streuung des Eigentums“ beitragen. Ob beides erreicht werden kann, erscheint fraglich. Es besteht zumindest die konkrete Gefahr, dass Investoren (Nichtlandwirte) durch gezielte Käufe von Grundstücken unter 5 ha in nicht unerheblichem Umfang land- und forstwirtschaftliche Flächen ohne Genehmigungserfordernis erwerben können. Das Ziel des Gesetzes könnte mit der Anhebung der Genehmigungsgrenze insoweit beeinträchtigt werden.

Wir empfehlen deshalb, die Anhebung der Genehmigungsfreigrenze noch einmal zu überdenken. Hierbei sollte gleichzeitig geprüft werden, eine Freigrenze auch für die Vorlage von **Landpachtverträgen** einzuführen, weil dadurch ebenfalls der Verwaltungsaufwand deutlich reduziert werden könnte.

Zu § 7 Genehmigung

Unter bestimmten Voraussetzungen ist nach Ziff. 1 „Gemeinden oder Verbandsgemeinden“ die erforderliche Genehmigung zu erteilen. Es sollte klargestellt werden, ob hierunter auch Mitgliedsgemeinden von Verbandsgemeinden zu subsumieren sind. Ansonsten sollte es „Einheitsgemeinden oder Verbandsgemeinden“ heißen.

Wir bitten auch zu prüfen, ob diese Regelung auf andere kommunal getragene juristische Personen erweitert werden kann.

Zu § 8 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

Zu begrüßen ist, dass zu dem in Absatz 1 Ziff. 3 genannten Versagungs- oder Einschränkungsgrund (grobes Missverhältnis des Kaufpreises zum Wert des Grundstücks) in Absatz 5 eine Legaldefinition aufgenommen werden soll. Entgegen der bisherigen Rechtsprechung besteht ein grobes **Missverhältnis** künftig bereits dann, wenn der Kaufpreis den Grundstückswert um mehr als 20 % übersteigt oder mehr als 40 % unterschreitet.

Für den Vollzug wäre es hilfreich, wenn verbindlich geregelt würde, wie sich der Marktwert als **entscheidende** Grundlage für die Feststellung des groben Missverhältnisses bestimmt. Denkbar wäre bspw. der Bodenrichtwert als Messzahl.

Die Legaldefinition in Absatz 7 zur „wesentlichen Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke“ ist aus Sicht des **Verwaltungsvollzugs** nicht umsetzbar. Nach unserer Kenntnis liegen zum gesamten Flächenbestand der Gemarkungen keine tagaktuellen Daten über Eigentums- und Pachtverhältnisse, die bei der Beurteilung der marktbeherrschenden Stellung zu berücksichtigen wären, vor.

Da diese Informationen auch unter Berücksichtigung der Verhältnisse in angrenzenden Gemarkungen bei der Genehmigung oder deren Versagung relevant werden können, müssen sie jeweils erhoben und gepflegt werden. Die Höhe des Verwaltungsauf-

wandes ist im Gesetzgebungsverfahren zu ermitteln und konnexitätsgerecht auszugleichen. Bei der Bewertung des dazu erforderlichen Verwaltungsmehraufwandes sind die Landkreise und kreisfreien Städte zu beteiligen.

Im Übrigen ist fraglich, ob und inwieweit größere landwirtschaftliche Betriebe aufgrund dieser Regelung beim Bodenerwerb benachteiligt werden dürfen. Unternehmerisch gebotene Käufe oder Verkäufe sollten jedenfalls nicht an starren Grenzwerten scheitern.

Eingriffe in das Eigentumsrecht erzeugen regelmäßig auch vermögensrechtliche Wirkungen, die aus Sicht der Gläubiger (Banken, Sparkassen) zu bewerten sind. Dies scheint uns bisher nicht hinreichend im Blick zu sein und rechtfertigt insbesondere auch eine formelle Beteiligung des Ostdeutschen Sparkassenverbandes.

Zu §§ 12 - 22 Siedlungsrecht

Der Aufbau eines Bodenfonds durch die Landgesellschaft mit mindestens 20.000 Hektar erscheint sinnvoll. Die hierzu vorgesehene Erweiterung des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens auf Fälle, in denen kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben, kann dazu beitragen, die Agrarstruktur zu verbessern.

Der Bodenfonds dient der Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raums. Da die Kommunen bei der Entwicklung des ländlichen Raums wesentliche Akteure sind, müssen sie insbesondere für Aufbau und Einsatz des Bodenfonds in den Gremien der Landgesellschaft vertreten sein. Auf Vorschlag der Kommunalen Spitzenverbände ist deshalb jeweils einem Vertreter der Gemeinden und der Landkreise ein Sitz im Aufsichtsrat der Landgesellschaft einzuräumen.

Zu § 23 Anzeige (Landpachtverkehr)

Der Verpächter soll verpflichtet werden, den Abschluss eines Landpachtvertrages der Grundstücksverkehrsbehörde anzuzeigen. Die Grundstückseigentümer haben jedoch in der Regel gegenüber den Behörden kein besonderes Interesse an der ordnungsgemäßen Anzeige der Pachtverträge.

Das bisher geltende Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen eröffnet dagegen die Möglichkeit, dass auch Pächter die Anzeige vornehmen können. Gängige und bewährte Praxis ist die Anzeige durch den Pächter. Ein Landkreis hat uns dazu mitgeteilt, dass 95 % dieser Verträge bereits heute durch landwirtschaftliche Betriebe als Pächter und nicht durch die Grundstückseigentümer angezeigt werden. Diese Verfahrensweise hat sich ausdrücklich bewährt, so dass die Anzeigepflicht gesetzlich dem Pächter, der die Flächen landwirtschaftlich nutzt, aufzuerlegen ist.

Entsprechend ist die in § 38 Abs. 1 S. 1 Ziff. 1 geregelte Ordnungswidrigkeit gegen den Pächter zu richten.

Landpachtverträge zwischen Ehegatten oder Personen, die in gerader Linie verwandt, bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind, sollen künftig anzeigepflichtig sein. Außerdem ist bisher durch die Landesverordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes vom 06. Februar 1995 geregelt, dass nur Landpachtverträge ab 1 ha Grundstücksgröße **anzeigepflichtig** sind.

Diese **Ausnahmetatbestände** sollen nunmehr aufgehoben werden, was einen Verwaltungsmehraufwand zur Folge haben wird, da jeder Pachtvertrag zur Anzeige gebracht werden muss und somit zukünftig sehr viel mehr Pachtverträge im jeweiligen Kreis- oder Stadtgebiet angezeigt werden müssen als bisher. Dieser Umstand wird besonders in landwirtschaftlich geprägten Stadtgebieten deutlich, da diese durch eine sehr kleinteilige Flurstücksstruktur geprägt sind, deren Flurstücksgrößen oftmals unter 1 ha liegen.

Zu §§ 26 - 28 Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen

Die Bemühungen, den Erwerb von Beteiligungen an **landwirtschaftlichen** Unternehmen und einen damit verbundenen Grunderwerb gesetzlichen Regelungen zu unterwerfen, ist verständlich.

Dennoch dürften die **vorgesehenen** Vorschriften hinsichtlich der Vermeidung von Nachteilen für die Agrarstruktur weitgehend wirkungslos bleiben, da diese Rechtsgeschäfte keiner **Genehmigungspflicht**, sondern lediglich einem **Zustimmungserfordernis** unterworfen werden.

Ein Verstoß gegen die fehlende Zustimmung des Anteilsverkaufs führt nicht zur Nichtigkeit des **Rechtsgeschäfts**, sondern ist allein gem. § 38 Abs. 1 Nr. 2 mit einem Bußgeld bewehrt, mit dem der wirtschaftliche Vorteil des Erwerbers abgeschöpft werden soll. Damit wird eine gewisse **Abschreckungswirkung** erzielt. Fraglich ist jedoch, ob und wie die zuständige Behörde Kenntnis von nicht angezeigten Anteilskäufen erhält und die Regelungen tatsächlich umgesetzt werden können.

Hinsichtlich der Zuständigkeitsregelung verweisen wir auf die in den grundsätzlichen Vorbemerkungen dargestellten Bedenken.

Zu § 38 Ordnungswidrigkeiten

Die generelle Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes für die Ahndung und Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten, wie sie in Absatz 3 vorgesehen ist, lehnen wir nachdrücklich ab.

Zuständige **Verwaltungsbehörde** für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist nach § 1 ZustVO OWi grundsätzlich die Behörde, der die Ausführung der Rechtsvorschrift oder die Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschrift obliegt, gegen die sich die Zuwiderhandlung richtet.

Wir erwarten deshalb, dass die Landkreise und kreisfreien Städte entsprechend dieser Regelzuständigkeit die Bußgeldverfahren gegen die Rechtsverstöße führen, die im Zusammenhang mit ihren Aufgaben als untere Grundstücksverkehrsbehörden stehen. Im Übrigen ist es verwaltungsökonomisch nicht sinnvoll, die jeweiligen Verwaltungsvorgänge an das Landesverwaltungsamt abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer
Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt



Heinz-Lothar Theel
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
Landkreistag Sachsen-Anhalt