

ASG-BB Vorläufiger Entwurf des MLUK für die frühzeitige Beteiligung Referentenentwurf (Stand 08.12.2022)	Begründung
<p style="text-align: center;">Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der brandenburgischen Agrarstruktur (Brandenburgisches Agrarstrukturgesetz – BbgASG)</p> <p style="text-align: center;">Inhaltsübersicht</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 1 Schutzzweck, Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen</p> <p>§ 1 Schutzzweck, Anwendungsbereich § 2 Begriffsbestimmungen</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Rechtsgeschäftliche Übertragung von Grundstücken</p> <p>§ 3 Genehmigungspflichtige Geschäfte § 4 Genehmigungsfreie Geschäfte § 5 Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit § 6 Pflicht zur Erteilung der Genehmigung § 7 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung bei unmittelbaren Grundstücksübertragungen § 8 Genehmigung unter Auflagen § 9 Genehmigung unter Bedingungen</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 3 Erwerb von Beteiligungen an flächenhaltenden Gesellschaften und sonstige unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte (mittelbare Grundstücksübertragung und mittelbare Pachtflächenübertragung)</p> <p>§ 10 Anzeige und Beanstandung einer mittelbaren Grundstücksübertragung und einer mittelbaren Pachtflächenübertragung</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 4 Landpachtverträge</p> <p>§ 11 Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 5 Siedlungsunternehmen, Vorkaufsrecht und Landentwicklung</p>	

§ 12 Gründung einer
Brandenburgischen Landgesellschaft,
Aufsicht, Aufgaben
§ 13 Vorkaufsrecht und Ankaufsrecht
des Siedlungsunternehmens
§ 14 Ausübung des Vorkaufsrechts und
Ausübung des Ankaufsrechts
§ 15 Stellung und Umfang des
Vorkaufsrechts; entsprechende
Anwendbarkeit der Vorschriften des BGB
§ 16 Verwendung der aufgrund des
Vorkaufsrechts oder des Ankaufsrechts
erworbenen Grundstücke
§ 17 Übereignungsverlangen des
früheren Berechtigten
§ 18 Rückübereignungsanspruch des
Siedlungsunternehmens

Abschnitt 6 Verfahren

§ 19 Zuständige Behörde und
zuständiges Siedlungsunternehmen,
Aufsicht über die zuständige Behörde
§ 20 Antrag auf Genehmigung von
unmittelbaren Grundstücksübertragungen
und Anzeige von Landpachtverträgen,
mittelbaren Grundstücksübertragungen
und mittelbaren
Pachtflächenübertragungen
§ 21 Fristen für die Prüfung des
Antrages oder der Anzeige
§ 22 Vorlage des
Grundstückskaufvertrages beim
Siedlungsunternehmen
§ 23 Behördliche Verfügungen
§ 24 Geltung der allgemeinen
landesrechtlichen Bestimmungen zum
Verfahrensrecht, Zwangsgeld
§ 25 Nachweis beim Grundbuchamt
§ 26 Anhörung der berufsständischen
Interessenvertretungen, Veröffentlichung
des Veräußerungsfalls im Internet,
Datenbank aufstockungsbedürftiger
Landwirte
§ 27 Gerichtliches Verfahren
§ 28 Gebühren-, Auslagen- und
Steuerfreiheit

Abschnitt 7 Ordnungswidrigkeiten

§ 29 Ordnungswidrigkeiten

Abschnitt 8 Statistik, Evaluation

§ 30 Statistik
§ 31 Evaluation

Abschnitt 9

<p>Übergangs- und Schlussvorschriften</p> <p>§ 32 Übergangsregelungen, Fortgeltung von Landesrecht</p> <p>§ 33 Einschränkung von Grundrechten</p> <p>§ 34 Inkrafttreten</p>	
<p>Abschnitt 1</p> <p>Schutzzweck, Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen</p>	
	<p>Begründung</p> <p>A. Allgemeiner Teil</p> <p>1. Einordnung, Gesetzgebungskompetenz</p> <p>Ausgangslage:</p> <p>Landtagsbeschluss vom 19.01.2022, Ds. 7/4894: „Vorbereitung eines Agrarstrukturgesetzes“.</p> <p>Dieses Gesetz ersetzt die bisherigen Bundesgesetze des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktrechts, das in den geltenden drei Bundesgesetzen geregelt ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstücksverkehrsgesetz – GrdStVG) vom 28.7.1961 (BGBl. I S. 1091, 1652), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586); - das Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LPachtVG) vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855) geändert worden ist und - das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. I S. 1429) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 geändert mit Ausnahme der § 1 Absatz 1, Satz 1 und des § 29. <p>Die im Rahmen der Föderalismusreform durch Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe a) Doppelbuchstabe jj) des am 1. September 2006 in Kraft getretenen Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2043) beschlossene Änderung von Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG hat zu einer Übertragung der bis dahin der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz unterstehenden Materien des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, des landwirtschaftlichen Pachtwesens und des Siedlungs- und Heimstättenwesens in die ausschließliche Gesetzgebungszuständigkeit der Länder geführt.</p>

	<p>Nach Artikel 125 Buchstabe a) des Grundgesetzes gilt Bundesrecht, das wegen der Änderung des Artikel 74 Absatz 1 Grundgesetz nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, so lange als Bundesrecht fort, bis es durch Landesrecht ersetzt wird. Von dieser Ersetzungsbefugnis wird mit dem vorliegenden Gesetz Gebrauch gemacht. Die oben genannten Bundesgesetze werden durch entsprechendes, in einem Gesetz zusammengefasstes Landesrecht abgelöst, soweit die Gesetzgebungsbefugnis des Landesgesetzgebers reicht.</p> <p>Vorschriften über das gerichtliche Verfahren nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVG) sowie die Vorschriften zur gerichtlichen Zuweisung eines Betriebes in § 13 GrdstVG verbleiben aus kompetenzrechtlichen Gründen im Bundesrecht, das insoweit fortgilt. Diese Vorschriften werden in diesem Gesetz nur zur besseren Lesbarkeit wortgleich wiederholt.</p> <p>Mit diesem Gesetz abgelöst werden sollen auch die auf der Grundlage des bisherigen Bodenmarktrechts des Bundes ergangenen landesrechtlichen Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gesetz zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (AGGrdstVG) vom 18. März 1994 (GVBl.I/94, [Nr. 07], S.81) geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07], S.74, 81) - Die Verordnung zur Ausführung des Landpachtverkehrsgesetzes (AVOLPachtVG) vom 29. November 1993 (GVBl.II/93, [Nr. 83], S.766) wird aufgehoben und durch eine Regelung dieses Gesetzes ersetzt. - Die Verordnung zur Durchführung des Reichssiedlungsgesetzes (RSGDV) der Landesregierung wird aufgehoben und durch eine gesetzliche Grundlage zur Gründung und Aufgabenbetrauung einer Brandenburgischen Landgesellschaft ersetzt. - Die Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV) wird durch die Zuständigkeitsregelungen in § 19 ersetzt. <p>Das in Bundesrecht überführte Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (RGBl. I S. 1) bleibt aufrechterhalten.</p>
--	--

<p style="text-align: center;">§ 1 Schutzzweck, Anwendungsbereich</p>	
<p>(1) Das Gesetz dient der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur und damit für den ländlichen Raum durch eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden und der Erreichung der Ziele des Agrarstrukturellen Leitbildes des Landes Brandenburg, das diesem Gesetz beigelegt und Teil dieses Gesetzes ist.</p>	<p>Zu Absatz 1: Die Vorschrift bestimmt den Schutzzweck des Gesetzes, der sich auf den Bereich der Agrarstruktur beschränkt, die in engem Zusammenhang steht mit dem Eigentum oder Besitz an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen. Schutzzweck, agrarstrukturelle Ziele und Anwendungsbereich dieses Gesetzes entsprechen in den Grundzügen dem bisherigen Bodenmarktrecht des Bundes und dessen Auslegung durch die aktuelle höchstgerichtliche Rechtsprechung. Das Agrarstrukturelle Leitbild, das Bestandteil dieses Gesetzes ist und das diesem Gesetz in Umsetzung des Beschlusses des Landtages Drucksache 7/4894-B zugrunde liegt, beschreibt in Bezug auf die spezifische agrarstrukturelle Situation des Landes Brandenburg die abzuwehrenden Gefahren für die Agrarstruktur und die agrarstrukturellen Ziele des Landes Brandenburg, deren Erreichung die gesetzlichen Regelungen dienen. Durch das neue Gesetz können Umgehungsgeschäfte besser als durch die aktuelle Rechtslage verhindert werden. Dies gilt beispielsweise für die künstliche Aufteilung auf mehrere Geschäfte zur Vermeidung der Genehmigungspflicht. Auch die Erfassung von Anteilerwerben und weiteren unternehmensbezogene Rechtsgeschäften dient der Schließung einer Gesetzeslücke im aktuellen Recht. Nach 5 Jahren soll das Gesetz evaluiert werden (S. § 31).</p>
<p>(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf</p>	
<p>1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne von § 2 Absatz 1 oder Teilen davon, wenn diese allein oder gemeinsam mindestens 2 Hektar groß sind - durch Verordnung kann bestimmt werden, dass von der Mindestgrundstücksgröße abgewichen werden kann, wenn dies aus agrarstrukturellen Gründen für eine Region oder das gesamte Land Brandenburg geboten ist.</p>	<p>Zu Nummer 1: Diese Genehmigungsfreigrenze von 2 ha entspricht hinsichtlich der Hektarzahl der bisherigen Rechtslage gemäß § 1 des Gesetzes zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (AGGrdstVG). Die 2-Hektargrenze bezieht sich aber anders als bisher nicht nur auf ein einzelnes von der Veräußerung erfasstes Grundstück, das mindestens 2 Hektar groß sein muss, sondern auch auf die mindestens 2 Hektar betragende Summe von veräußerten Grundstücken. Der Anwendungsbereich wurde auf landwirtschaftliche Grundstücke und solche anderer Nutzungsart, die in wirtschaftlicher Einheit (s. unter § 2 Abs. 2) mit diesen stehen, beschränkt. Im Unterschied zum GrdstVG sind reine Forstgrundstücke nicht mehr im Anwendungsbereich, da in Brandenburg für den Grundstücksverkehr mit Forstflächen keine mit dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt vergleichbare Gefährdungslage besteht.</p>

	Durch Wahrnehmung der Verordnungsermächtigung kann bei entsprechendem agrarstrukturellen Bedarf eine geringere oder höhere Hektarzahl festgelegt werden.
2. den Landpachtvertrag im Sinne von § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über eines oder mehrere Grundstücke im Sinne von Nummer 1, wenn diese allein oder gemeinsam mindestens 1 Hektar groß sind, durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers kann eine andere Mindestgröße festgelegt werden,	Zu Nummer 2: Diese Genehmigungsfreigrenze von 1 ha entspricht hinsichtlich der Hektarzahl der bisherigen Rechtslage gemäß § 1 der Verordnung zur Ausführung des Landpachtverkehrsgesetzes (AVOLPachtVG). Die 1-Hektargrenze bezieht sich aber anders als bisher nicht nur auf ein einzelnes von der Veräußerung erfasstes Grundstück, das mindestens 1 Hektar groß sein muss, sondern auch auf die mindestens 1 Hektar betragende Summe von veräußerten Grundstücken. Durch die Verordnungsermächtigung kann bei entsprechendem agrarstrukturellen Bedarf eine geringere oder höhere Hektarzahl festgelegt werden.
3. die mittelbare Grundstücksübertragung im Sinne des § 2 Absatz 11, insbesondere der Erwerb einer Beteiligung an einer flächenhaltenden Gesellschaft, die bereits Eigentümerin eines oder mehrerer Grundstücke im Sinne von § 2 Absatz 1 ist oder Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem oder mehrerer solcher Grundstücke hat, die alleine oder gemeinsam mindestens 10 Hektar groß sind.	Zu Nummer 3: Neu ist die Aufnahme der Kontrolle von agrarflächenrelevanten unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften, die in der agrarstrukturellen Auswirkung vergleichbar zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 2 Absatz 1 sind. Sie wird legaldefiniert in § 2 Absatz 11. Sie ist wichtig zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte: Wenn Agrarflächen nicht unmittelbar übertragen werden, sondern unter Umgehung der agrarstrukturellen Kontrolle über Unternehmensstrukturen in den Einflussbereich einer anderen Person gelangen, ist der Sachverhalt in seiner Auswirkung vergleichbar zur unmittelbaren Übertragung. Die Kontrolle über das Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken kann nämlich mittelbar über die Veränderung der Unternehmensstrukturen erfolgen. Beispiele hierfür sind die Übertragung von Stimmrechten allein oder in Kombination mit anderen gesellschaftsrechtlichen und/oder vertraglichen Maßnahmen, durch welche die Person, die die Entscheidungen im Unternehmen beeinflussen kann, vergleichbar einem Grundstückseigentümer über das Schicksal der betroffenen Flächen entscheiden kann. Zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen werden jegliche Rechtsformen, auch börsennotierte, erfasst. Dies gilt sowohl für inländische als auch für ausländische Rechtsformen. Auch Stiftungen werden erfasst. Ausschlaggebend ist, dass der Erwerber durch das Rechtsgeschäft die Kontrolle nach § 2 Absatz 10 Sätze 3 bis 5) über die Einrichtung, die Grundstückseigentümerin ist bzw. werden soll, ausüben kann. Was darunter zu verstehen ist, ergibt sich aus § 2 Absatz 10 Sätze 3 bis 5. Aufgrund der Vielseitigkeit der Rechtsformen und Unternehmensstrukturen ist eine abschließende Aufzählung, wann Kontrolle im Unternehmen

	<p>erlangt bzw. vertieft wird, nicht vertretbar. Auch zur Gewährleistung der Flexibilität des Gesetzes zur Erfassung neuer Rechtsformen und Vorgehensweisen sowie zur Vermeidung von Umgehungsgeschäften ist diese Herangehensweise erforderlich. Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes kann zudem nicht nur durch gesellschaftsrechtliche sondern auch durch andere, insbesondere schuldrechtliche Konstellationen entstehen.</p> <p>Das Gesetz erfasst in Anlehnung an die bisher bekannten Fälle der unmittelbaren Grundstücksübertragung und der Landpachtverträge neben der mittelbaren Grundstücksübertragung (§ 1 Absatz 2 Nummer 3 i.V.m. § 2 Absatz 11) auch die mittelbare Pachtflächenübertragung (siehe dazu auch § 1 Absatz 2 Nummer 4, legaldefiniert in § 2 Absatz 12). Abschnitt 3 dieses Gesetzes enthält die wesentlichen Grundzüge des Verfahrens bei mittelbaren Grundstücksübertragungen und mittelbaren Pachtflächenübergängen. Verfahrensrechtliche Regelungen dazu sind im Abschnitt Verfahren enthalten. Im Unterschied zum unmittelbaren Grundstückserwerb wird bei mittelbaren Grundstücksübertragungen eine Größengrenze von 10 Hektar statt 2 Hektar aufgrund der unterschiedlichen Sachlage im Vergleich zu dem Grundstückserwerb (Aufwand, Risiken) als angemessen angesehen.</p>
<p>4. die mittelbare Pachtflächenübertragung im Sinne des § 2 Absatz 12, insbesondere der Erwerb von Beteiligungen an flächenhaltenden Gesellschaften, die Pächterinnen eines oder mehrerer Grundstücke im Sinne von § 2 Absatz 1 sind, die alleine oder gemeinsam mindestens 50 Hektar groß sind.</p>	<p>Zu Nummer 4:</p> <p>Zum Begriff mittelbare Pachtflächenübertragung siehe Legaldefinition in § 2 Absatz 12.</p> <p>Wie bereits in der Gesetzesbegründung zu Nummer 3 dargestellt wurde, zählt zu den Neuerungen dieses Gesetzes die Aufnahme der Kontrolle von agrarflächenrelevanten unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften, die in der agrarstrukturellen Auswirkung vergleichbar zu den bisher erfassten Rechtsgeschäften sind. Die mittelbare Pachtflächenübertragung zählt ebenfalls dazu: Hiermit sind ausweislich der Legaldefinition gemäß § 2 Absatz 12 vor allem die Rechtsgeschäfte gemeint, anhand derer die Kontrolle an einem solchen Unternehmen erworben wird, das Pächter in Pachtverhältnissen ist und kein relevantes Flächeneigentum hält. Auf diese Weise wird insbesondere der künstlichen Aufspaltung von relevantem Eigentum und Pachtverhältnissen vorgebeugt. Des Weiteren wird die Gleichbehandlung vergleichbarer Sachverhalte sichergestellt. Im Unterschied zur unmittelbaren Pachtflächenübertragung wird bei der mittelbaren Pachtflächenübertragung eine Größengrenze von 50 Hektar statt 1 Hektar aufgrund der unterschiedlichen Sachlage im Vergleich zum Abschluss eines Pachtvertrages (Aufwand, Risiken) als angemessen angesehen.</p>
<p>5. die Errichtung, die Aufgaben und die Tätigkeit des gemeinnützigen</p>	<p>Zu Nummer 5:</p>

Siedlungsunternehmens im Sinne des § 2 Absatz 13 (Siedlungsunternehmen).	Da Brandenburg keine eigene Landgesellschaft besitzt, die Aufgaben aber durch dieses Gesetz erweitert werden, ist die Gründung einer eigenen Landgesellschaft erforderlich.
§ 2 Begriffsbestimmungen	Unter § 2 werden die Begriffe definiert, die in verschiedenen gesetzlichen Vorschriften vorkommen. Wenn einzelne Begriffe nur für eine Vorschrift oder nur in einem eng begrenzten Normzusammenhang Verwendung finden, werden sie im Sinne der Rechtsklarheit innerhalb dieses Zusammenhangs definiert.
(1) Ein landwirtschaftliches Grundstück ist ein Buchgrundstück im Rechtssinne oder Teil eines solchen, das entweder bereits zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, oder in fachrechtlich zulässiger Weise ohne größeren Aufwand in landwirtschaftliche Nutzung gebracht werden kann.	Zu Absatz 1: Absatz 1 definiert den Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks. Ein Buchgrundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen Nummer geführt wird. Ein Buchgrundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, wenn diese unter der gleichen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt werden. Die Vorschrift soll zur Vereinheitlichung des bisher in Grundstücksverkehrs- und Reichssiedlungsgesetz unterschiedlich gehandhabten Begriffsinhalts führen.
(2) Eine wirtschaftliche Einheit zwischen mehreren Grundstücken nach Absatz 1 liegt vor, wenn eine einheitliche Bewirtschaftung der Grundstücke wirtschaftlich vorteilhaft ist. Eine wirtschaftliche Einheit zwischen einem oder mehreren Grundstücken nach Absatz 1 und Grundstücken mit einer anderen Nutzungsart liegt vor, wenn das Grundstück mit einer anderen Nutzungsart nach seinem Wert und seiner wirtschaftlichen Bedeutung den Grundstücken nach Absatz 1 erheblich untergeordnet ist oder wenn bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise das Grundstück mit einer anderen Nutzungsart für sich genommen nicht sinnvoll genutzt werden kann.	Zu Absatz 2 Die Vorschrift definiert die „wirtschaftliche Einheit“ zum einen von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Abs.1 und zum anderen zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken nach Abs.1 und Grundstücken einer anderen Nutzungsart (z.B. Wald). Dies ist von Bedeutung für die mögliche Teilbarkeit eines Vertrages und für den Umfang der möglichen Vorkaufsrechtsausübung nach § 14 bzw. der möglichen Versagung nach § 7. Die verfahrensmäßige Umsetzung wird in § 22 geregelt.
(3) Landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau und der Weinbau sowie die Fischerei in Binnengewässern.	Zu Absatz 3: Die Regelung entspricht der bisherigen Rechtslage und der Definition der Landwirtschaft in § 201 BauGB.
(4) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes forstwirtschaftlich genutzt, wenn es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes handelt.	Zu Absatz 4: Der Anwendungsbereich dieses Gesetzes umfasst nicht mehr die durch das GrdstVG erfasste Veräußerung selbstständig zu bewirtschaftender Waldflächen sondern die Veräußerung einer Waldfläche nur noch dann, wenn die Waldfläche in einer wirtschaftlichen Einheit mit einer landwirtschaftlichen Fläche steht (s. zu Abs. 2). Im Bereich der reinen Forstwirtschaft besteht keine Gemeinwohlgefährdung dadurch, dass große

	Anteile des brandenburgischen Forstes im Eigentum von Nichtforstwirten steht. Dennoch bedarf es der forstwirtschaftlichen Begriffe in diesem Gesetz, da die Bewirtschaftung von Wald, der an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzt, eine agrarstrukturell sinnvolle Ergänzung zur Landwirtschaft darstellt (sog. Bauernwald).
(5) Landwirt ist, wer als natürliche Person, Personengesellschaft oder juristische Person, im Haupt- oder im Nebenerwerb ein auf Bodenbewirtschaftung beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft eigenverantwortlich betreibt. Eine eigenverantwortliche und sachgerechte Bewirtschaftung setzt voraus, dass in der Leitung des Betriebes ein der Betriebsausrichtung entsprechendes Fachwissen vorhanden ist.	Zu Absatz 5: Der Landwirtsbegriff ist der neueren Rechtsprechung zum Grundstücksverkehrsgesetz entnommen. Die Anforderung, dass in der Leitung des Betriebes Fachwissen vorhanden sein, ist aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Lohnunternehmerbewirtschaftung abgeleitet, wonach eine eigenverantwortliche Selbstbewirtschaftung einer Fläche nur vorliegt, wenn der Erwerber die für die Führung des Betriebs wesentlichen Entscheidungen auch selbst trifft. Ohne jedes landwirtschaftliche Fachwissen würde die Grundlage für diese Entscheidungsfindung fehlen. Nicht erforderlich ist, dass das Fachwissen über einen Berufsabschluss oder eine andere formelle Qualifikation nachgewiesen wird. Wie der Erwerber das Fachwissen erwirbt, bleibt ihm überlassen.
(6) Einem Landwirt gleichgestellt sind folgende nichtlandwirtschaftliche Personen:	Zu Absatz 6: Unter eng begrenzten Voraussetzungen, deren Vorliegen von den jeweiligen Erwerbern nachzuweisen ist, werden einige Gruppen von Nichtlandwirten Landwirten gleichgestellt. Wenn ein Erwerber nachweist, dass sein Erwerb der Förderung der Agrarstruktur im Sinne der Ziele des agrarstrukturellen Leitbildes dient, wäre eine Genehmigungsversagung ihm gegenüber nicht zu rechtfertigen.
1. Personen, die auf der Grundlage eines umsetzungsfähigen Betriebskonzepts im Begriff und in der Lage sind, einen auf Dauer angelegten landwirtschaftlichen Betrieb zu gründen, und bereits Dispositionen zur Umsetzung getroffen haben,	Zu Nummer 1: Die Gleichstellung von Nichtlandwirten, die nachweislich auf der Schwelle zur Gründung eines von ihnen selbst bewirtschafteten Landwirtschaftsbetriebes stehen, entspricht der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.
2. ein Gesellschafter einer landwirtschaftlichen Gesellschaft, wenn der Gesellschafter als Mitunternehmer maßgeblich an den Entscheidungen der Gesellschaft beteiligt ist, die Pflicht zur dauerhaften Überlassung der Flächen bereits vor dem Erwerb im Gesellschaftsvertrag festgelegt wurde und die erworbenen Flächen der Gesellschaft in der Weise zur Bewirtschaftung überlassen werden, dass die Nutzung bei einer wertenden, wirtschaftlichen Betrachtung wie auf eigenem Grund und Boden erfolgt.	Zu Nummer 2: Die Gleichstellung von Nichtlandwirten, die als natürliche Personen Gesellschafter in einer Landwirtschaftsgesellschaft sind und die weiteren genannten Voraussetzungen erfüllen, ist aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Gesellschaftererwerb in einer landwirtschaftlichen Personengesellschaft abgeleitet. (Vgl. BGH Beschluss vom 28.11.2014, BLw 2/14). Danach wird der Erwerb eines Grundstücks durch den Gesellschafter einer Landwirtschaft betreibenden Personengesellschaft dem Erwerb durch die Gesellschaft nur dann gleichgestellt, wenn a) der Gesellschafter in dem Unternehmen als Mitunternehmer über die Bewirtschaftung

	<p>mitentscheidet oder in dem Betrieb in anderer Weise hauptberuflich tätig ist und</p> <p>b) die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft als Sondervermögen im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gesellschafter rechtlich sichergestellt ist. Mit der Vorschrift soll unter engen, restriktiv auszulegenden Voraussetzungen auch der Gesellschaftererwerb in Juristischen Personen dem Erwerb durch die Gesellschaft selbst gleichgestellt werden, um dem Bedarf der Praxis aller modernen landwirtschaftlichen Gesellschaftsformen zu entsprechen. Es reicht für die Gleichstellung aber nicht aus, dass Pachtverträge „zu ortsüblichen Konditionen“ mit der Gesellschaft vereinbart werden und dies vorab in der Satzung festgelegt wurde. Sondern die verpflichtenden Konditionen der Flächenüberlassung müssen so gestaltet sein, dass bei einer wirtschaftlichen Betrachtung der Gesellschaftererwerb dem durch die Gesellschaft selbst gleichkommt. Diese Restriktion ist erforderlich, um den Grundsatz des Vorrangs der Landwirtschaftsbetriebe nicht auszuhöhlen, die Flächen zur Eigenbewirtschaftung erwerben wollen und für die gegenüber Nichtlandwirten grundsätzlich das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte.</p>
<p>3. eine Gesellschaft, die die erworbene Fläche einem landwirtschaftlichen Unternehmen überlässt, mit dem sie nach den Maßstäben einer Betriebsaufspaltung sachlich und personell verflochten ist, wenn die Pflicht zur Überlassung der Fläche bereits vor dem Erwerb im Gesellschaftsvertrag der Erwerberin festgelegt wurde und die hinter beiden Gesellschaften stehenden Personen den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben,</p>	<p>Zu Nummer 2:</p> <p>Auch diese Gleichstellung der sachlich und personell mit der Betriebsgesellschaft verflochtenen Besitzgesellschaft, die nicht selbst Landwirt ist, mit einem Landwirt beruht auf der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Der BGH hat den Erwerb durch die Besitzgesellschaft nach einer Aufspaltung des landwirtschaftlichen Unternehmens in eine Besitz- und eine oder mehrere Betriebsgesellschaft(en) unter der Voraussetzung anerkannt, dass eine sachliche und personelle Verflechtung zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft besteht, bei der die Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen sichergestellt ist, und die hinter den Unternehmen stehenden Personen den einheitlichen Willen haben, Landwirtschaft zu betreiben (vgl. Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 16 ff..)</p>
<p>4. eine Vereinigung, die durch das Land Brandenburg als agrarstrukturell gemeinnützig anerkannt ist. Die Anerkennung der gemeinnützigen Vereinigung setzt voraus, dass die gemeinwohlorientierte Förderung der Landwirtschaft ihr ausschließlicher Zweck ist und sie sich verpflichtet hat, Landwirten die Flächen zu ertragsangemessenen Preisen langfristig zu verpachten und ihnen mindestens ein Vorkaufsrecht eingeräumt hat. Eine Gemeinwohlorientierung setzt voraus, dass den an der Vereinigung Beteiligten</p>	<p>Zu Nummer 4:</p> <p>Unter sehr strengen Voraussetzungen der vom Land Brandenburg als agrarstrukturell gemeinnützig anerkannten Selbstbindung einer nichtlandwirtschaftlichen Vereinigung an konkrete Förderzwecke der Landwirtschaft und der Agrarstruktur liegt in dem Erwerb landwirtschaftlicher Fläche in einer solchen Vereinigung keine Gefährdung der Agrarstruktur, sondern eine Förderung der agrarstrukturellen Ziele des Landes, die im Leitbild festgelegt wurden. Wenn keine Gefahr für die Agrarstruktur vorliegt, wäre eine Genehmigungsversagung oder</p>

<p>keine über die mögliche Wertsteigerung der Anteile hinausgehenden Ansprüche auf Ertragsausschüttung zustehen und Gewinne ausschließlich zur Förderung der gemeinwohlorientierten Gesellschaftszwecke verwendet werden. Die Gemeinnützigkeit kann nur dann anerkannt werden, wenn die Pachtverträge nach folgenden Maßgaben geschlossen werden: Die Flächen werden den Pächtern für mindestens 12 Jahre zu einem Pachtzins überlassen, der an dem Ertragswert der Flächen unter den Bedingungen der Betriebsausrichtung des Pächters ausgerichtet ist. Den Pächtern ist eine Verlängerungsoption zu den gleichen Bedingungen einzuräumen. Die Voraussetzungen der Anerkennung und des Entzuges sowie das Verfahren werden durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers näher geregelt.</p>	<p>Beanstandung der Veräußerung verfassungsrechtlich nicht gerechtfertigt.</p> <p>Das Anerkennungsverfahren der agrarstrukturellen Gemeinnützigkeit für nichtlandwirtschaftliche Vereinigung soll dem möglichen Missbrauch dieser Gleichstellung mit Landwirten durch demokratiefeindliche Gemeinschaften vorbeugen, die die Agrarstrukturförderung nur als Deckmantel für den eigentlichen Zweck des Flächenerwerbs verwenden wollen. In dem in der Verordnung näher zu regelnden Anerkennungsverfahren ist eine Prüfung der Hintergründe der Vereinigung möglich, die für die Grundstücksverkehrsbehörde im einzelnen Genehmigungsverfahren nicht leistbar ist. In diesem ist dann lediglich der konkrete Erwerbszweck darauf zu prüfen, ob er der agrarstrukturellen Gemeinnützigkeit dient. Die Verordnung, in der die Voraussetzungen der Anerkennung und des Entzuges sowie das Verfahren geregelt werden, wird parallel zum Gesetzesentwurf erarbeitet. Die Verordnung wird sich an bereits in anderen Rechtsbereichen bewährte Gemeinnützigkeitsstrukturen anlehnen (z.B. fiskalische Gemeinnützigkeit).</p>
<p>(7) Einem Nichtlandwirt gleichgestellt sind Landwirte, die das zu erwerbende Grundstück nicht im Zusammenhang mit ihrem Betrieb bewirtschaften. Liegt das Grundstück außerhalb der Region des Betriebssitzes oder von bereits zusammenhängend vom Erwerber bewirtschafteten Flächen und soll ausschließlich durch Lohnunternehmer bewirtschaftet werden, wird vermutet, dass eine Bewirtschaftung nicht im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Erwerbers erfolgen wird.</p>	<p>Zu Absatz 7:</p> <p>Dass unter bestimmten agrarstrukturellen Voraussetzungen umgekehrt auch ein Landwirt einem Nichtlandwirt gleichzustellen, hat der Bundesgerichtshof ebenfalls bereits zum Grundstücksverkehrsgesetz entschieden, was hier ausdrücklich in das Gesetz übernommen werden soll.</p> <p>Es gehört zur modernen Landwirtschaft, dass die Flächen nicht nur mit eigenen Arbeitskräften sondern unter Beauftragung von Lohnunternehmern bewirtschaftet werden. Wenn allerdings auf weit vom Sitz des Betriebes entfernten Flächen ausschließlich Lohnunternehmer eingesetzt werden, ist für die zuständige Behörde regelmäßig nicht prüfbar, ob es sich nicht in Wirklichkeit um einen verkappten Pachtvertrag handelt. Deswegen reicht für den Nachweis des betrieblichen Zusammenhangs einer weit entfernt gelegenen Fläche mit dem Betrieb des Erwerbers (zum Regionsbegriff s.u. Abs. 9) die Vorlage eines „Bewirtschaftungsvertrages“ mit einem Lohnunternehmer nicht aus.</p>
<p>(8) Die Regelungen dieses Gesetzes, die für Landwirte gelten, gelten auch für Nichtlandwirte, die Landwirten gleichgestellt sind. Die Regelungen dieses Gesetzes, die für Nichtlandwirte gelten, gelten auch für Landwirte, die Nichtlandwirten gleichgestellt sind.</p>	<p>Zu Absatz 8: Wenn eine Person im Anwendungsbereich dieses Gesetzes nach den Kriterien der Absätze 6 oder 7 entweder als Nichtlandwirt einem Landwirt oder als Landwirt einem Nichtlandwirt gleichgestellt sind, sind alle Vorschriften dieses Gesetzes entsprechend dieser Gleichstellung anzuwenden.</p>
<p>(9) Als Region des Landwirtschaftsbetriebes gilt dasjenige Gebiet, welches innerhalb des Bundeslandes in der dreifachen durchschnittlichen Entfernung</p>	<p>Zu Absatz 9:</p> <p>Die durchschnittliche Entfernung der bewirtschafteten Parzellen zu zum Sitz des Betriebes, von dem aus die Flächen bewirtschaftet</p>

<p>landwirtschaftlicher Grundstücke zum Betriebssitz der Landwirte liegt. Die Durchschnittsentfernung wird im Zehnjahresrhythmus amtlich bekanntgemacht, wenn Veränderungen ermittelt wurden, die mehr als 20 Prozent von der bisherigen Durchschnittsentfernung abweichen.</p>	<p>werden, beträgt nach den Auswertungen des Landesamts für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF), 4,62 km. Die Auswertung bezieht sich auf 5052 der 5400 Betriebe in Brandenburg (= 93,5 %). Danach liegen innerhalb des 3-fachen Radius der durchschnittlichen Schlagentfernung für alle Betriebe 95,3% aller Betriebsflächen. Die restlichen 5 % verteilen sich bis zu Entfernungen von 216 km. Da sich die Durchschnittsentfernung in den letzten 7 Jahren nur um 14 % verändert hat, reicht eine Aktualisierung alle 10 Jahre aus.</p>
<p>(10) Unternehmensverbund im Sinne dieses Gesetzes ist die Gesamtheit aller Rechtsträger, die aufgrund der Gesamtumstände, als zusammenhängend zu betrachten sind. Dazu zählen insbesondere alle Rechtsträger, die mittelbar oder unmittelbar von einer Person oder einer gemeinsam handelnden Gruppe von Personen kontrolliert werden. Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes hat, erhält bzw. verstärkt derjenige,</p> <p>a) dessen unmittelbarer oder mittelbarer Stimmrechtsanteil des Erwerbers an dem aktuellen oder künftigen Eigentümer des Grundstücks (Bucheigentümer) nach dem Erwerb seiner Beteiligung 50 Prozent der Stimmrechte hat, erreicht, überschreitet oder nach erstmaliger Überschreitung zusätzlich überschreitet, oder</p> <p>b) der in anderer Weise eine wirksame Beteiligung an der Kontrolle des aktuellen oder künftigen Bucheigentümers erlangt oder erweitert.</p> <p>Kontrolle im Sinne von Satz 2 Buchstabe b liegt insbesondere dann vor, wenn ein Erwerb von Stimmrechten durch einen Erwerber einhergeht mit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Zusicherung zusätzlicher Sitze oder Mehrheiten in Aufsichtsgremien oder in der Geschäftsführung oder 2. der Einräumung von Vetorechten bei strategischen Geschäfts- oder Personalentscheidungen, <p>die über den durch den Stimmrechtsanteil vermittelten Einfluss in einer Weise hinausgehen, dass dadurch oder gemeinsam mit den Stimmrechten eine dem maßgeblichen Stimmrechtsanteil im Sinne des Absatzes 10 Satz 3 entsprechende Beteiligung an der Kontrolle des Bucheigentümers ermöglicht wird. Bei der Berechnung der Stimmrechtsanteile sind dem Erwerber die</p>	<p>Zu Absatz 10:</p> <p>Die Definition des Unternehmensverbunds ist vor allem bei der Frage relevant, welche Fläche bei der Berechnung der Flächenanhäufung im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 2. Die Auslegung dazu ist gesetzesspezifisch vorzunehmen, um den fachlichen Besonderheiten zum Erhalt und zur Verbesserung der Agrarstruktur im Land Brandenburg gerecht zu werden. Zum Unternehmensverbund zählen jegliche Rechtsträger, gleich ob natürliche oder juristische Person oder als Personengesellschaft, mithin rechtsformunabhängig. Zählt ein kontrolliertes Unternehmen, das durch dieses Gesetz geschützte Flächen im Eigentum hat oder darauf einen Anspruch auf Eigentumsübertragung hat oder Pächter oder sonstiger Nutzer davon ist, zu den kontrollierten Unternehmen, haben diese Flächen in die Berechnung einzufließen. Einzuberechnen sind die Flächen aller Rechtsträger aus dem Unternehmensverbund, mithin sowohl die der kontrollierten aber auch der kontrollierenden Rechtsträger. Wann Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes vorliegt, wird in den Sätzen 3 bis 5 definiert. Die aufgezählten Fallkonstellationen geben hinreichende Orientierungshilfen dafür (z.B. Stimmenmehrheit oder Stimmenerwerb unter Hinzuziehung zusätzlicher kontrollsichernder Maßnahmen, wie z.B. personeller oder vertraglicher Elemente). Eine abschließende Aufzählung der relevanten Kontrollübergänge wäre aufgrund der Vielzahl der inländischen und ausländischen Rechtsformen und Gestaltungsmöglichkeiten nicht praxistauglich. Auch zur Gewährleistung der Flexibilität des Gesetzes zur Erfassung neuer Rechtsformen und Vorgehensweisen sowie zur Vermeidung von Umgehungsgeschäften ist diese Herangehensweise erforderlich. Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes kann zudem nicht nur durch gesellschaftsrechtliche sondern auch durch andere insbesondere schuldrechtliche Konstellationen entstehen. Zu den Maßnahmen zählen insbesondere auch Umwandlungen, Stimmbindungsvereinbarungen, Treuhandkonstellationen aber auch</p>

Stimmrechte Dritter an dem Bucheigentümer in dem nach Satz 3 maßgeblichen Zeitpunkt vollständig zuzurechnen,

- a) an denen der Erwerber nach dem Erwerb seiner Beteiligung, jeweils auch in Verbindung mit Satz 4, mittelbar oder unmittelbar mindestens den in Satz 3 genannten Anteil der Stimmrechte hält oder
- b) mit denen der Erwerber eine Vereinbarung über die gemeinsame Ausübung von Stimmrechten abgeschlossen hat oder wenn aufgrund der sonstigen Umstände des Erwerbs von einer gemeinsamen Ausübung von Stimmrechten auszugehen ist.

Kombinationen mit anderen vertraglichen Maßnahmen. Auch Kombinationen mehrerer Maßnahmen - wie in den Beispielsfällen aus § 2 Absatz 10 Satz 3 Buchstabe b erwähnt – kommen für die Entstehung bzw. Verstärkung einer Kontrollstellung in Betracht. Dabei ist der Begriff „einhergeht“ in § 2 Absatz 10 Satz 3 Buchstabe b weit auszulegen, und zwar sowohl hinsichtlich des zeitlichen Zusammenhangs bzw. der zeitlichen Abfolge von unterschiedlichen Maßnahmen als auch hinsichtlich der Art der gewählten Maßnahmen. Hervorzuheben ist jedoch, dass reine Liquiditätsveräußerungen von Beteiligungen noch nicht als mittelbare Grundstücksübertragung zählen, jedenfalls solange nicht aufgrund der Gesamtumstände (z.B. Anzahl der übertragenen Stimmrechte, ggf. in Kombination von personellen Maßnahmen) von einem Kontrollübergang auf den Erwerber auszugehen ist. Alle Regelungen zu unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften werden ebenfalls einer intensiven Evaluation des Gesetzes (§ 31) unterworfen werden.

(11) Als mittelbare Übertragung eines Grundstücks gilt jedes Rechtsgeschäft, durch welches der Erwerber mittelbar oder unmittelbar die Kontrolle im Sinne von Absatz 10 Satz 3 bis Satz 5 über den aktuellen oder künftigen Eigentümer des Grundstücks (Bucheigentümer) erhält oder verstärkt.

Zu Absatz 11:
Siehe einführend Gesetzesbegründung zu § 1 Absatz 2 Nummer 3. Wie dort bereits ausgeführt wurde, wird hier nun definiert, wie die im Gesetz neu eingeführte mittelbare Übertragung eines Grundstücks zu verstehen ist und wann die Voraussetzungen davon gegeben sind. Darüber sollen nämlich sämtliche Sachverhalte erfasst werden, die in ihrer Auswirkung auf den Bodenmarkt als Teil der Agrarstruktur des Landes Brandenburg vergleichbar zu den unmittelbaren Grundstücksübertragungen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 1 sind. Vergleichbar sind sie dann, wenn der Erwerber wie bei einem Eigentümer bei der unmittelbaren Grundstücksübertragung die Kontrolle über die relevanten Flächen ausüben kann. Zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen werden jegliche Rechtsformen erfasst. Dies gilt sowohl für inländische als auch für ausländische Rechtsformen. Auch Stiftungen und börsennotierte Unternehmen werden erfasst.

Die Auslegung dazu ist gesetzesspezifisch vorzunehmen, um den fachlichen Besonderheiten zum Erhalt und zur Verbesserung der Agrarstruktur im Land Brandenburg gerecht zu werden. Mit Rechtsgeschäft sind auch einseitige Vorgänge gemeint, wie z.B. die Anwachsung nach dem Austritt anderer Mitglieder der Vereinigung. Kontrolle im Sinne dieses Gesetzes kann zudem nicht nur durch gesellschaftsrechtliche sondern auch durch andere insbesondere schuldrechtliche Konstellationen entstehen. Zu den Maßnahmen zählen insbesondere auch Stimmbindungsvereinbarungen, Treuhandkonstellationen aber auch Kombinationen mit anderen vertraglichen

	<p>Maßnahmen. Hervorzuheben ist jedoch, dass reine Liquiditätsveräußerungen von Beteiligungen noch nicht als mittelbare Grundstücksübertragung zählen, jedenfalls solange nicht aufgrund der Gesamtumstände (z.B. Anzahl der übertragenen Stimmrechte, ggf. in Kombination von personellen Maßnahmen) von einem Kontrollübergang auf den Erwerber auszugehen ist.</p> <p>Alle Regelungen zu unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften werden ebenfalls einer intensiven Evaluation des Gesetzes (§ 31) unterworfen werden.</p>
<p>(12) Als mittelbare Pachtflächenübertragung gilt jedes Rechtsgeschäft, durch das der mittelbare oder unmittelbare Kontrollwechsel nach Absatz 10 Satz 3 bis 5 in Bezug auf eine Person erfolgt, die landwirtschaftliche Grundstücke aufgrund von Pachtverträgen oder sonstigen Nutzungsverhältnissen bewirtschaftet, ohne zugleich Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke zu sein. Absatz 10 Satz 5 gilt für die mittelbaren Pachtflächen entsprechend.</p>	<p>Zu Absatz 12: Siehe Ausführungen in der Gesetzesbegründung zu § 1 Absatz 2 Nummer 4.</p>
<p>(13) Das Siedlungsunternehmen ist die gemeinnützige Einrichtung, die im ländlichen Raum Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen durchführt.</p>	<p>Zu Absatz 13: Das Siedlungsrecht wurde im Wesentlichen vom Reichsiedlungsgesetz in dieses Gesetz überführt, so dass auch hier der Begriff des Siedlungsunternehmens definiert wird. S. ansonsten unter §§ 12ff.</p>
<p>(14) Der landwirtschaftliche Verkehrswert ist der Preis, der für Grundstücke reines Agrarlands gleicher Art und Lage im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags im freien rechtsgeschäftlichen Verkehr bei Veräußerungen an Landwirte oder an nach diesem Gesetz Landwirten gleichgestellte Nichtlandwirte zu erzielen ist.</p> <p>Reines Agrarland sind landwirtschaftliche Flächen im Sinne des § 2 Absatz 1, die sich, die in absehbarer Zeit nach den natürlichen Gegebenheiten und den planungsrechtlichen Grundlagen nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar sind.</p> <p>Begünstigtes Agrarland sind landwirtschaftliche Flächen im Sinne des § 2 Absatz 1, die sich aufgrund ihrer Lage auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende</p>	<p>Zu Absatz 14:</p> <p>Mit dieser Vorschrift wird der Begriff des landwirtschaftlichen Verkehrswerts wiedereingeführt. Siehe auch § 7 Absatz 7. Die Begriffsdefinitionen für reines Agrarland, begünstigtes Agrarland und Bauerwartungsland entsprechen der Verwendung der Begriffe im Immobilienbewertungsrecht.</p>

<p>Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.</p> <p>Bauerwartungsland sind landwirtschaftliche Flächen im Sinne des § 2 Absatz 1, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.</p>	
<p>Abschnitt 2 Rechtsgeschäftliche Übertragung von Grundstücken</p>	
<p>§ 3 Genehmigungspflichtige Geschäfte</p>	<p>Zu § 3:</p> <p>Die Vorschrift entspricht dem § 2 des Grundstückverkehrsgesetzes. Zusätzlich wurde nur in Absatz 2 Nummer 3 die Bestellung eines Erbbaurechts der Genehmigungspflicht unterstellt.</p>
<p>(1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber (unmittelbare Grundstücksübertragung) bedürfen der Genehmigung, über die auf Antrag die zuständige Behörde entscheidet. Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene Auflassung als genehmigt. Die Genehmigung kann auch schon vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden.</p>	
<p>(2) Der rechtsgeschäftlichen Veräußerung stehen gleich</p>	
<p>2. die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück;</p>	
<p>3. die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als an einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb besteht;</p>	
<p>4. die Bestellung eines Nießbrauchs oder eines Erbbaurechts an einem Grundstück.</p>	<p>Zu Nummer 4: Da das Erbbaurecht ein sogenanntes grundstücksgleiches Recht ist und mit seiner Bestellung ein agrarstruktureller Nachteil verbunden sein kann, wird eine Regelungslücke geschlossen.</p>
<p>§ 4 Genehmigungsfreie Geschäfte</p>	<p>Zu § 4:</p> <p>Die Vorschrift entspricht weitgehend dem § 4 des Grundstückverkehrsgesetzes.</p> <p>Nicht übernommen wurde lediglich § 4 Nr. 2 GrdstVG. Dieser befreite die mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts</p>

	ausgestatteten Religionsgesellschaften von der Genehmigungspflicht. Für eine generelle Privilegierung von Religionsgemeinschaften auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt lässt sich keine agrarstrukturelle Begründung mehr erkennen.
Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn	
1. der Bund oder das Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist;	Zu Nummer 1: Diese Vorschrift ist identisch mit § 4 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG.
2. die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurneuordnungsverfahrens dient;	Zu Nummer 2: Die Vorschrift übernimmt § 4 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG in Bezug auf Flurbereinigungsverfahren. Siedlungsverfahren werden durch die neue Nummer 4 erfasst. Verfahrens nach § 37 des Bundesvertriebenengesetzes finden nicht mehr statt (Vorschrift ist aufgrund des Kriegsfolgenbereinigungsgesetzes von 1991 entfallen; BT Drs. 12/3212 S. 27).
3. der Erwerb und die Veräußerung durch das Siedlungsunternehmen zur Umsetzung eines Vorhabens der Aufgabenerfüllung nach § 12 dient,	Zu Nummer 3: Die neue Regelung schließt eine bisherige Gesetzeslücke im Grundstücksverkehrsrecht, indem er einen Befreiungstatbestand für das gemeinnützige Siedlungsunternehmen schafft. Dieser erstreckt sich auf alle Rechtsgeschäfte, die den Aufgaben nach diesem Gesetz (§ 12 Abs. 4) dienen. Das können auch Erwerbe von landwirtschaftlicher Fläche sein, die ohne Beteiligung der öffentlichen Hand im Eigengeschäft der Landgesellschaft stattfinden, die nach § 12 Abs. 1 als Siedlungsunternehmen fungiert. Erwirbt die Landgesellschaft ohne Einholung einer Genehmigung, sind die Flächen für die in § 12 Abs. 3 genannten Zwecken zu dienen Zwecken zu dienen bestimmt. Die Landgesellschaft unterliegt diesbezüglich der Fachaufsicht der Aufsichtsbehörde nach § 12 Abs. 2.
4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 1 ausgewiesen sind.	Zu Nummer 4: Der Wortlaut entspricht weitgehend § 4 Nr. 4 GrdstVG. Zur Klarstellung wurde lediglich ergänzt, dass der Bebauungsplan zu dessen Geltungsbereich das Grundstück gehört rechtskräftig sein muss.
§ 5 Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit	
Ist zur unmittelbaren Grundstücksübertragung die Genehmigung nicht erforderlich, so hat die zuständige Behörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu erteilen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.	Zu § 5: Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 5 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Da dieses Gesetz die unternehmensbezogenen Geschäfte unter den Begriff der mittelbaren Grundstücksübertragung fasst, wird hier

	klarstellend nur auf die „unmittelbaren“ Grundstücksübertragungen Bezug genommen.
§ 6 Pflicht zur Erteilung der Genehmigung	Zu § 6: Die Vorschrift entspricht in großen Teilen dem § 8 GrdstVG.
Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn	
1. eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbands liegt und durch einen Flächennutzungsplan im Sinne von § 5 BauGB nachgewiesen wird, dass das Grundstück für andere als die in § 1 bezeichneten Zwecke vorgesehen ist und ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 8 ff. BauGB vorliegt;	Zu Nummer 1: Der bisherige Genehmigungszwang bei dem Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband setzte nur das Vorliegen eines Flächennutzungsplanes voraus, der auf der Fläche eine andere als eine landwirtschaftliche Nutzung vorsah. Das Erwerbsprivileg der Gemeinde allein auf der Grundlage einer möglicherweise nicht mehr weiterverfolgten FNP-Festlegung lässt sich angesichts der Flächenknappheit agrarstrukturell nicht mehr begründen. Da ein Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB nur ein vorbereitender Bebauungsplan ist, während die tatsächliche Möglichkeit der Nutzungsänderung erst durch den Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes nach § 8 ff. BauGB geschaffen wird, soll der Genehmigungszwang auf die Fälle beschränkt werden, in denen die Gemeinde die geplante Umsetzung der FNP-Festlegung zumindest bereits durch einen B-Plan-Aufstellungsbeschluss aktualisiert hat.
2. der Erwerber, dessen Ehegatte oder dessen eingetragener Lebenspartner mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt sind und der Erwerber nachweist, dass durch den Erwerb nicht der Tatbestand des § 7 Absatz 1 Nummer 2 i. V. m. Absatz 3 erfüllt wird;	Zu Nummer 2: Gegenüber dem bisherigen § 8 Nummer 2 GrdstVG wird das Privileg bei innerfamiliären Erwerben unter bestimmten Voraussetzungen von der Genehmigungspflicht erweitert. Zukünftig sollen alle Erwerbe befreit sein, bei denen der Erwerber, dessen Ehegatte oder dessen eingetragener Lebenspartner mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt sind. Aus diesen Erwerben im unmittelbaren familiären Bereich resultiert in der Regel kein agrarstruktureller Handlungsbedarf. In der Regel standen die Flächen den Betrieb auch nach diesen Veräußerungen zur Verfügung, ohne dass dies Einfluss auf die Bewirtschaftung der Flächen oder den Fortbestand des Betriebes hatte. Die jetzige Regelung wird daher auch zur Entbürokratisierung beitragen, indem sie die Genehmigungsverfahren reduziert. Dadurch, dass die Genehmigungspflicht nicht besteht, wenn der Erwerb zur Überschreitung der Konzentrationsschwelle nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 3 führen könnte, wird der möglichen übermäßigen Flächenanhäufung durch einen innerfamiliären Erwerb vorgebeugt.
3. die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient;	Zu Nummer 3:

	Die Vorschrift entspricht § 8 Nummer 4 des Grundstücksverkehrsgesetzes.
4. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswerts ausmacht;	Zu Nummer 4: Die Vorschrift entspricht § 8 Nummer 5 des Grundstücksverkehrsgesetzes.
5. ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an denjenigen veräußert wird, zu dessen Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste, oder ein Grundstück an denjenigen veräußert wird, der das Eigentum auf Grund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muss;	Zu Nummer 5: Die Vorschrift entspricht § 8 Nummer 6 des Grundstücksverkehrsgesetzes.
§ 7 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung bei unmittelbaren Grundstücksübertragungen	
(1) Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen (§ 8) oder Bedingungen (§ 9) eingeschränkt werden, um Nachteile für die Agrarstruktur zu vermeiden. Solche Nachteile liegen insbesondere vor, wenn die rechtsgeschäftliche Veräußerung:	Zu Absatz 1: Die Vorschrift ist die zentrale Norm zur Umsetzung des Gesetzeszwecks der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur bei Veräußerungen von landwirtschaftlichen Grundstücken. Bei Vorliegen eines der Tatbestände dieser Norm, kann die Genehmigung versagt oder – wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen - durch die in den §§ 8 und 9 genannten Nebenbestimmungen eingeschränkt werden. Die Vorschrift entspricht nach Struktur und Inhalt im Wesentlichen dem § 9 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Anstelle des Begriffs der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ wird in diesem Gesetz der Begriff der „Nachteile für die Agrarstruktur“ verwendet. Unbestimmte Rechtsbegriffe wie die „unwirtschaftliche Verkleinerung“, „Aufstockungsbedarf“, agrarstrukturell nachteilige Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen“ „grobes Missverhältnis zwischen Preis und Wert“ werden gesetzlich konkretisiert. (Senat, Beschlüsse vom 4. Juli 1979 - V BLw 4/79, BGHZ 75, 81, 83; vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 294; vom 6. Juli 1990 - BLw 8/88, BGHZ 112, 86, 88; Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245, 1246 - st. Rspr.).
1. an einen Nichtlandwirt erfolgt und ein Landwirt hinsichtlich der erwerbsgegenständlichen Grundstücke aufstockungsbedürftig und zum Erwerb grundsätzlich bereit und in der Lage ist oder ein einem Landwirt gleichgestellter Nichtlandwirt gemäß § 2 Abs. 6 die Grundstücke für einen konkreten agrarstrukturell förderungswürdigen Zweck erwerben würde.	Zu Nummer 1: Da Landwirte existentiell auf den unvermehrten Boden angewiesen sind und dieser vorrangig der Produktion landwirtschaftlicher Produkte dienen soll, sollen Landwirte grundsätzlich Vorrang gegenüber Nichtlandwirten auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt haben (S. Ziel 1 des Leitbildes). Der in Nummer 1 geregelte Versagungstatbestand bedarf anders als nach der Auslegung des BGH zu

Die Erwerbsfähigkeit und Erwerbsbereitschaft muss sich beim Kaufvertrag auf den vereinbarten Kaufpreis und bei anderen Übertragungsgeschäften auf den landwirtschaftlichen Verkehrswert beziehen.

§ 9 Abs. 1 Nr.1 GrdstVG zur agrarstrukturellen Rechtfertigung der Versagung nicht mehr der Erwerbsbereitschaft des aufstockungsbedürftigen Landwirts in dem kurzen Genehmigungsverfahren, sondern er muss zu diesem Zeitpunkt nur grundsätzlich erwerbsbereit sein, also den späteren Erwerb für seinen Betrieb anstreben. Da das Siedlungsunternehmen gemäß § 16 die über das Vorkaufsrecht erworbenen Grundstücke innerhalb von maximal 10 Jahren an aufstockungsbedürftige Landwirte weiterveräußern muss, ist die agrarstrukturelle Zweckbindung trotz der zeitlichen Erweiterung gesichert. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Vorkaufsrechtsausübung oft an daran gescheitert ist, dass in dem Genehmigungszeitraum die Finanzierung des Nacherwerbs und die Beschaffung der Sicherungsmittel nicht zu leisten war. Der vom BGH benutzte Begriff der „Dringlichkeit“ der Aufstockungsbedürftigkeit wurde nicht übernommen, da die Aufstockungsbedürftigkeit im Sinne der Anforderungen der Rechtsprechung zur „dringlichen Aufstockungsbedürftigkeit“ gesetzlich in Absatz 2 definiert wird. Siehe dort Näheres.

Zu den Nichtlandwirten, die unter sehr engen Voraussetzungen aus agrarstrukturellen Gründen Landwirten gleichgestellt sind, siehe unter § 2 Abs. 6. Darüber hinaus sind Nichtlandwirte, die nach § 2 Abs. 6 Landwirten gleichgestellt sind, im einzelnen Erwerbsfall nur erwerbsprivilegiert, wenn sie einen konkreten die Agrarstruktur fördernden Erwerbszweck nachweisen können.

Dementsprechend liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu

Die bisherige Definition der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ in § 9 Abs. 2 GrdstVG als eine Veräußerung, die „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht“ wird an dieser Stelle nicht aufgenommen, sondern die Inhalte dieses Begriffs in der Auslegung des Bundesgerichtshofs wurden in modifizierter Form ausdrücklich in den Gesetzestext übernommen: Zum Einen hier unter Nummer 1 mit Bezug auf das Ziel des Landes, selbständige und lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe zu schaffen und zu erhalten (Vgl. BGH, Beschluss vom 26. November 2010 – BLw 14/09 Rn.10 f.). Zum anderen wird in § 7 Abs. 7 gemäß dem Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung den sonstigen öffentlichen Belangen des Landes Rechnung getragen, die auch einen privilegierten Erwerbszweck im Einzelfall begründen können. Diese Belange ließen sich nach dem bisherigen GrdstVG im Einzelfall aus dem Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung ableiten, in dem zum

	<p>Beispiel förderfähige Projektziele im Bereich des Naturschutzes festgelegt waren, die ebenfalls unter den Begriff „Maßnahme zur Förderung der Agrarstruktur“ gefasst wurden (Vgl. dazu BGH, Beschluss vom 8. Mai 2020 – BLw 2/18 und BGH, Beschluss vom 9. Mai 1985 – BLw 8/84, Rn. 10 ff.). Projekte und Maßnahmen zur Förderung des Naturschutzes enthält weder der Brandenburgischen Agrarbericht noch das Agrarstrukturelle Leitbild, das Bestandteil dieses Gesetzes ist, sondern die entsprechenden naturschutzrechtlichen Zielsetzungen und Projekte des Landes. Dass ihnen in den behördlichen Verfahren nach diesem Gesetz Rechnung zu tragen ist, schreibt § 7 Abs. 7 vor</p> <p>Da Grund und Boden in der Landwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor ist, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften (Senat, Beschluss vom 11. Juli 1961 - V BLw 20/60, RdL 1961, 229).</p>
2. zu einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von Absatz 3 führt,	<p>Zu Nummer 2: Dass auch in einer übermäßigen Flächenanhäufung ein agrarstruktureller Nachteil liegen kann („wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigte Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand“), hat bereits der Bundesgerichtshof festgestellt (Vgl. BGH Beschluss v. 9.11.1978, Az. V BLw 19/78). Zu den Voraussetzungen und der Ausgestaltung als widerlegbare Vermutung s. unter Abs. 3.</p>
3. zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken führt, die eine wirtschaftliche Einheit im Sinne von § 2 Abs. 2 bilden,	<p>Zu Nummer 3: Entsprechung des bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 3 GrdstVG.</p>
4. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.	<p>Zu Nummer 4: Entsprechung des bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 3 GrdstVG aber neue gesetzliche Definition des Begriffs „Wert des Grundstücks“, siehe unter Absatz 6.</p>
(2) Aufstockungsbedarf im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 besteht, wenn der Erwerb des Grundstücks einen konkreten wirtschaftlichen Vorteil für den Betrieb des Landwirts darstellen würde.	<p>Zu Absatz 2: Die Definition des „Aufstockungsbedarfs“ fasst die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum bisherigen § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG und dem danach als Versagungsvoraussetzung geforderten „dringenden Aufstockungsbedarf“ zusammen. Dafür ist es nicht erforderlich, dass der Landwirt auf die Fläche „angewiesen“ ist, sondern es reicht aus, dass der Zuerwerb zu einer wirtschaftlichen Stärkung des Betriebs führen würde. Auf den Maßstab des Bundesgerichtshofs des „ausgewogenen Verhältnisses zwischen Eigenland und Pachtland“ wird verzichtet, da es auch Einzelfälle geben kann, in denen ein Landwirt mit einem bereits überdurchschnittlich hohen Eigenlandteil die wirtschaftliche Stärkung seines Betriebes durch den Zuerwerb des verfahrensgegenständlichen Grundstücks</p>

	<p>darstellen kann und auch in diesem Falle die agrarstrukturelle Nachteiligkeit des Nichtlandwirtserwerbs vorliegen würde. Auf den Begriff der „Dringlichkeit“ des Aufstockungsbedarfs wird gegenüber der Begrifflichkeit der BGH-Rechtsprechung verzichtet, da durch das Erfordernis der Konkretheit der Aufstockungsgründe inhaltlich den Anforderungen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entsprochen wird:</p> <p>Aus: BGH, Beschluss vom 28. April 2017 – BLW 1/15, Rn.15: „Aus Sicht des Senats muss unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden, ob ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt. Es lässt sich nicht allgemein definieren, welches Verhältnis zwischen Pacht- und Eigenland als unausgewogen anzusehen ist (vgl. Stresemann, AUR 2014, 415, 418). Dies hängt nämlich von den konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, die sich im Lauf der Zeit ändern und zudem regionale Unterschiede aufweisen können; darüber hinaus müssen Besonderheiten des Einzelfalls Berücksichtigung finden. Je unsicherer die Verlängerung von Pachtverhältnissen (auch infolge veränderter Konditionen) in der betroffenen Region erscheint, desto eher kann eine Erhöhung des Eigenlandanteils dringend geboten sein. Zudem kann sich ein dringender Aufstockungsbedarf schon daraus ergeben, dass die zu erwerbenden Flächen in unmittelbarer Nähe der Hofstelle oder der bereits bewirtschafteten Flächen des kaufinteressierten Landwirts liegen und daher besonders geeignet sind, die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung zu verbessern.“</p>
<p>(3) Eine agrarstrukturell nachteilige Anhäufung landwirtschaftlicher Nutzflächen wird vermutet, wenn die Summe der Flächen, die mit Vollzug des Erwerbs im Eigentum des Erwerbers stehen würden und der Flächen, die vom Erwerber aufgrund von Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverhältnissen bewirtschaftet werden, eine Größe von 2600 Hektar überschreitet. Dabei sind dem Erwerber Eigentums- und Pachtflächen des Unternehmensverbundes im Sinne des § 2 Abs. 10, zu dem der Erwerber gehört, wie eigene Flächen zuzurechnen. Für Erwerber, denen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eine landwirtschaftliche Fläche zuzurechnen ist, die größer als 2600 Hektar ist, gilt der Betrag der bereits bestehenden Gesamtgröße als Ausgangsgröße, bei deren Überschreitung eine agrarstrukturell nachteilige</p>	<p>Zu Absatz 3: Bei der Überschreitung einer bewirtschafteten Fläche von 2600 Hektar durch einen Flächenzuerwerb wird vermutet, dass damit ein agrarstruktureller Nachteil im Sinne des agrarstrukturellen Leitbildes verbunden ist (s. unter Ziel 3). Die 2600 Hektar sind keine Erwerbsobergrenze, sondern eine Größenschwelle, bei deren Überschreitung der erwerbende Landwirt für die Genehmigungsfähigkeit des Erwerbs darlegen muss, dass der weitere Flächenzuerwerb durch konkrete betriebswirtschaftliche Gründe nach Absatz 5 gerechtfertigt ist. Der Schwellenwert der 2600 Hektar wurde folgendermaßen abgeleitet: Basis ist die Durchschnittsgröße der flächenreichsten 10 % (Dezil) der Brandenburgischen Betriebe, die 1302,8 Hektar beträgt. Dieser Wert wird mit dem Faktor 2 multipliziert, der sich zusammensetzt aus der</p>

Flächenanhäufung vermutet wird. Eine nachfolgende Unterschreitung dieser Größenschwelle führt nur dann zu einem Absenken dieser individuellen Größenschwelle, soweit der Flächenminderbestand länger als drei Jahre fortbesteht.

Die Vermutung nach Satz 1 kann durch den Erwerber widerlegt werden, wenn sein Betrieb an der vertragsgegenständlichen Fläche ein besonders gesteigertes Erwerbsinteresse nachweist.

wissenschaftlich ermittelten Standardabweichung in dieser Größenklasse von 1,5 zzgl. eines Aufschlags zur Berücksichtigung von verbundenen Unternehmen von 0,5. Das Produkt 1302, 8 multipliziert mit dem Faktor 2 ergibt 2605,6 Hektar, abgerundet auf 2600 Hektar.

In Brandenburg gibt es aktuell 24 Agrarbetriebe, die mehr als 2600 Hektar bewirtschaften. Dadurch, dass ab der Größenschwelle von 2600 Hektar ein weiterer Zuerwerb besonders zu begründen ist, werden die Möglichkeiten der Steigerung der Leistungsfähigkeit großer Betriebe nicht gehemmt, da es keine grundsätzlich geltende Abhängigkeit der ökonomischen Effizienz von der Betriebsgröße gibt. Aus den Daten zu ökonomischen Erfolgsgrößen wie dem spezifischen Gesamtertrag oder der Bodenrente lässt sich kein signifikanter Zusammenhang mit der Betriebsgröße ablesen. Obwohl große Betriebe über größere Anteile an großen Schlägen verfügen, wirkt sich dies insgesamt nur wenig auf (sinkende) Arbeiterledigungskosten aus. Gemeinsame Auswertungen aus Testbetriebsabschlüssen in den 5 Ostdeutschen Ländern zeigten, dass die Arbeiterledigungskosten nur zu ca. 4% von der Betriebsgröße bestimmt werden. Außerdem wird deutlich, dass die untersuchten Betriebe im Mittel einen Gesamtertrag lediglich in der Größenordnung des Mindestlohniveaus (für 2023 ca. 33.500 € je Arbeitskraft) erwirtschaften. Unabhängig von der Betriebsgröße sind nur wenige Betriebe in der Lage, nach Entlohnung der Arbeitskraft Mittel für Erweiterungsinvestitionen oder für Zahlungen an Eigentümer aufzubringen. Skaleneffekte aus Schlaggröße, Entfernung und Betriebsgröße werden bei sonst konstanten Bedingungen oftmals auftreten. Für die Praxis werden solche Effekte, gerade auch im Hinblick auf größere Betriebe oftmals überschätzt. Sie lassen sich anhand von realen Betriebsabschlüssen nicht signifikant nachweisen.

(4) Wird ein Erwerbsgeschäft, das die Größenschwelle nach Abs. 3 überschreitet, aufgrund eines besonders gesteigerten Erwerbsinteresses nach Absatz 5 genehmigt, ist die Genehmigung mit der Auflage zu verbinden, zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, die durch die Genehmigung zugelassene Überschreitung der Größenschwelle zurückzuführen auf nicht mehr als 2600 Hektar oder im Falle des Abs. 3 S. 4 auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Größenschwelle. Der Erwerber kann nach seiner Wahl, insbesondere durch Grundstücksveräußerungen, Aufgabe von Nutzungsverhältnissen an Grundstücken, das

Zu Absatz 4:
Diese Vorschrift regelt ausdrücklich den Bestandsschutz für Flächenbestände von Betrieben, die bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes die Größenschwelle überschritten haben.

<p>Bewirken entsprechender Handlungen bei mit ihm verbundenen Unternehmen oder Aufgabe von Beteiligungen, die Überschreitung zurückführen. Der Erwerber hat der Behörde in geeigneter Weise eine erfolgte Zurückführung und die Einhaltung der Flächenkonzentrationsgrenze nachzuweisen.</p>	
<p>(5) Der Nachweis eines besonders gesteigerten Erwerbsinteresses kann dadurch erbracht werden, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Erwerber über weniger Eigenland verfügt als der Wert des durchschnittlichen Eigenlandanteils der Betriebe in der Rechtsform des Erwerbers, 2. der Verlust von Eigentums- oder Pachtflächen beim Erwerb droht oder bereits eingetreten ist, 3. die günstige Lage der neuen Flächen zur Hofstelle oder zu vorhandenen Betriebsflächen zu einer Verbesserung der betrieblichen Struktur führen, 4. sich die neuen Flächen für den günstigen Einsatz als Tauschflächen eignen, 5. aufgrund der neuen Flächen bereits geplante Investitionen oder betriebliche Investitionen der zurückliegenden Jahre besser ausgelastet werden oder 6. die Erschließung eines Betriebsgrundstückes des Erwerbers nur durch den Erwerb der neuen Flächen gesichert werden kann. 	<p>Zu Absatz 5: Die abschließende Aufzählung bezeichnet die in Betracht kommenden betriebswirtschaftlichen Gründe, die die Überschreitung der Größenschwelle rechtfertigen können und die durch den erwerbenden Betrieb näher zu belegen sind.</p>
<p>(6) Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne des Absatzes 1 Nummer 3 liegt in der Regel dann vor, wenn durch Erbauseinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung</p>	<p>Zu Absatz 6: Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 9 Abs. 3 GrdstVG.</p>
<p>1. ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde;</p>	
<p>2. ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 1 Hektar oder ein Grundstück, das Betrieben mit gartenbaulicher Erzeugung oder dem Weinbau dient, kleiner als 0,5 Hektar wird;</p>	
<p>3. in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbene Grundstücke in der Weise geteilt werden, dass die Teilung diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.</p>	
<p>(7) Ein grobes Missverhältnis im Sinne von Absatz 1 Nummer 4 liegt bei reinem Agrarland in der Regel vor, wenn der</p>	<p>Zu Absatz 7:</p>

Gegenwert den landwirtschaftlichen Verkehrswert des Grundstücks um mehr als 30 Prozent übersteigt.

Ein grobes Missverhältnis im vorgenannten Sinne liegt nicht vor, wenn der Käufer Landwirt ist und ein besonderes betriebswirtschaftlich begründetes Interesse an dem Grundstück darlegen kann.

Ein grobes Missverhältnis im Sinne von Absatz 1 Nummer 4 liegt bei Agrarland, das als begünstigtes Agrarland oder als Bauerwartungsland einzustufen ist, vor, wenn der Gegenwert den Marktwert des Grundstücks um mehr als 30 Prozent übersteigt.

Abs. 7 führt den Maßstab des landwirtschaftlichen Verkehrswerts (s. § 2 für die Feststellung des Preissmissbrauchstatbestandes) ein.

Bis zur Entscheidung des EuGH vom 16. Juli 2015, Az. C-39/14 und der daran anschließenden Entscheidung des BGH vom 29. April 2016, Az. BLW 2/12, wurde für die Feststellung, ob der Preissmissbrauchstatbestand des bisherigen § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG erfüllt ist, der „innerlandwirtschaftliche Verkehrswert“, also der Wert, der dem Preis entspricht, der für vergleichbare Flächen bezahlt wird, die von Landwirten an Landwirte verkauft werden, als Maßstab zugrundegelegt. Da nach der aktuellen Rechtsprechung der „Wert des Grundstücks“ in dem bisherigen § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG als Marktwert im Sinne des § 194 BauGB zu verstehen ist, ist der in diesem Gesetz zu verwendende Verkehrswertbegriff zu definieren. Dieser wäre aber nach der aktuellen Rechtsprechung von EuGH und BGH nur ein beihilferechtlich zulässiger Maßstab wenn die in Anwendung der Norm zugelassenen Kaufpreise „annähernd“ den Marktwert erreichen, also den Preis, den der Markt, der auch nichtlandwirtschaftliche Erwerber umfasst, bereit wäre für die Fläche zu bezahlen. Eine nicht repräsentative Abfrage bei den Gutachterausschüssen, die zum Teil auch die Landwirteigenschaft der Käufer erfassen, hat ergeben, dass es nach diesen Teilerhebungen derzeit keinen großen Unterschied zwischen den Kaufpreisen gibt, die Landwirte zahlen und den Preisen gibt, die Nichtlandwirte für landwirtschaftliche Flächen zahlen. Dass es aber auch deutlich geringere Kaufpreise, ca. um 25 %, bei Landwirterwerben geben kann, haben Erhebungen in Bayern ergeben (Tietz/Tölle, Bauernland in Bauernhand, Gutachten im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums, 2022, S. 71 ff.). Angesichts der Vervierfachung der Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen seit 2007 und des durchschnittlichen Eigenlandanteils von unter 40 % bei den brandenburgischen Betrieben sollte das Gesetz einen Preissmissbrauchsmaßstab enthalten, der außerlandwirtschaftliche Faktoren bei der Verkehrswertermittlung ausschließt. Zur Sicherstellung, dass nur bei einer erheblichen Überschreitung werden nicht 20% wie in der baden-württembergischen Regelung sondern 30% als Toleranzmarge festgelegt. Um eine Beihilferechtswidrigkeit auszuschließen, sollte die Norm der EU-Kommission zur Genehmigung vorgelegt werden.

(8) Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch anderen öffentlichen und volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, soweit sie im Gemeinwohlinteresse stehen und nur im Außenbereich verwirklicht werden können.

Zu Absatz 8:
Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 9 Abs. 6 GrdstVG, der der aktuellen Auslegung durch den Bundesgerichtshof angepasst wurde. Maßgeblich für das Vorliegen eines dem agrarstrukturellen Belang gleichwertigen anderen öffentlichen Belangs ist, dass es bereits eine konkrete

Dazu gehören insbesondere staatlich unterstützte Vorhaben oder Maßnahmen	rechtliche Grundlage für die Umsetzung dieses Belanges gibt. Dies kann eine konkrete Vorhabenzulassung sein (z.B. ein zugelassener oder zur Zulassung anstehender Hauptbetriebsplan für einen Rohstoffabbau) oder eine Förder-Richtlinie, mit der Vorhaben, das auf der erwerbsgegenständlichen Fläche realisiert werden soll, gefördert wird.
1. des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes,	
2. der Energieversorgung,	
3. der Rohstoffgewinnung.	
(9) Die Genehmigung soll, auch wenn ein Versagungstatbestand nach Absatz 1 vorliegt, nicht versagt werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für den Veräußerer bedeuten würde.	Zu Absatz 9: Entsprechend der Rechtsprechung zu dem bisherigen § 9 Abs. 7 GrdstVG muss eine Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz für den Veräußerer mit der möglichen Versagung der Genehmigung verbunden sein.
§ 8 Genehmigung unter Auflagen	
(1) Liegt ein Versagungsgrund nach § 7 vor, der ohnehin nach einer absehbaren Zeitspanne entfallen wird, kann die zuständige Behörde dem Erwerber zur Vermeidung agrarstruktureller Nachteile innerhalb dieser Zeitspanne, die Genehmigung unter der Auflage erteilen,	Zu Absatz 1: Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 10 GrdstVG unter klarstellender Übernahme der Auslegung des Bundesgerichtshofs, dass die Genehmigung unter einer solchen Auflage nur in Betracht kommt, wenn schon zum Genehmigungszeitpunkt feststeht, dass der mit der Veräußerung verbundene agrarstrukturelle Nachteil nach einer konkreten Zeitspanne ohnehin wieder entfallen wird (Vgl. BGH, Beschl. v. 15. 4. 2011 – BLw 12/10). In diesen Fällen wäre eine Versagung der Genehmigung unverhältnismäßig.
1. das erworbene Grundstück ganz oder zum Teil zu angemessenen Bedingungen entweder an einen Landwirt oder an das Siedlungsunternehmen zu veräußern,	
2. an anderer Stelle Land abzugeben, jedoch nicht mehr als es der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht.	
(2) Ist der Erwerber ein Nichtlandwirt, der nach § 2 Absatz 6 Nummern 2, 3 und 4 einem Landwirt gleichgestellt wird, kann ihm eine Auflage nach Absatz 1 Nummer 2 erteilt werden, die unter die Bedingung gestellt wird, dass er innerhalb einer von der zuständigen Behörde bestimmten Frist von bis zu zehn Jahren konkret benannte Voraussetzungen nicht oder nicht mehr erfüllt, die die Gleichstellung mit einem Landwirt begründet haben. Zur Überprüfung der Einhaltung der Voraussetzungen, die die Gleichstellung des Nichtlandwirts mit einem Landwirt begründet haben, kann dem Erwerber die Auflage gemacht werden, während des von der zuständigen Behörde bestimmten Zeitraums Veränderungen anzuzeigen, die sich auf die in Satz 1 genannten Voraussetzungen auswirken. Die Behörde kann mit der Anordnung der Auflage die zeitlichen	Zu Absatz 2: Diese Vorschrift dient der Absicherung, dass bei nachträglichem Entfallen der Voraussetzungen, unter denen ein nichtlandwirtschaftlicher Erwerber einem Landwirt gleichgestellt worden war, der dadurch drohende agrarstrukturelle Nachteil auch nach Erteilung der Genehmigung abgewendet werden kann. Die Bedingung dieser „bedingten Auflage“ wird erfüllt, wenn die Gleichstellungsvoraussetzungen entfallen, so dass mit Eintritt dieser Bedingung die Auflage greift.

Abstände, in denen die Anzeige zu erfolgen hat, festlegen. Im Falle des § 2 Absatz 6 Nummer 4 kann angeordnet werden, dass alle wesentlichen Änderungen des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung unverzüglich anzuzeigen sind.	
(3) Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft des Bescheids vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind § 323 Absatzes 6 und die §§ 346 bis 349 sowie 351 BGB entsprechend anzuwenden.	Zu Absatz 3: Die Vorschrift entspricht § 10 Abs. 2 GrdstVG und dient der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs, der mit Beauftragung verbunden ist.
(4) Ist eine Genehmigung unter einer Auflage nach diesem Gesetz oder nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erteilt und haben sich die Umstände, die für die Erteilung der Auflage maßgebend waren, wesentlich geändert, so kann der Erwerber bei der zuständigen Behörde die Änderung oder Aufhebung der Auflage beantragen. Lehnt die zuständige Behörde den Antrag ganz oder teilweise ab, kann Antrag auf gerichtliche Entscheidung an das nach § 27 Absatz 3 Satz 1 zuständige Gericht gestellt werden. Für den Antrag gilt § 20 Absatz 1 entsprechend.	Zu Absatz 4: Die Vorschrift wendet den verwaltungsrechtlichen Grundsatz an, dass Auflagen nachträglich geändert werden können, wenn sich die relevanten Sachverhaltsumstände nachträglich ändern.
§ 9 Genehmigung unter Bedingungen	Zu § 9: Die Vorschrift entspricht in Gänze dem bisherigen § 11 GrdstVG.
(1) Die Genehmigung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass innerhalb einer bestimmten Frist	
1. die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen Bedenken aus einem der in § 7 aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern oder	
2. der Erwerber an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr, als der Größe und dem Wert des zu erwerbenden Grundstücks entspricht.	
(2) Ist die Bedingung eingetreten, hat die zuständige Behörde hierüber auf Antrag eine Bescheinigung zu erteilen.	
Abschnitt 3 Erwerb von Beteiligungen an flächenhaltenden Gesellschaften und sonstige unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte (mittelbare Grundstücksübertragung und mittelbarer Pachtflächenübergang)	Zu Abschnitt 3: Abschnitt 3 dieses Gesetzes enthält die wesentlichen Grundzüge des Verfahrens bei mittelbaren Grundstücksübertragungen und mittelbaren Pachtflächenübergängen. Verfahrensrechtliche Regelungen dazu sind im Abschnitt Verfahren enthalten. Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 3 und § 2 Absatz 11. Zum Begriff Unternehmensverbund siehe Ausführungen zu § 2 Absatz 10. Zum Begriff mittelbarer Pachtflächenübergang siehe Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 4 und § 2 Absatz 12.

	<p>Die Aufnahme der Kontrolle von agrarflächenrelevanten unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften, die in der agrarstrukturellen Auswirkung vergleichbar zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung bzw. Pacht von Grundstücken im Sinne des § 2 Absatz 1 sind. Sie ist insbesondere wichtig zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte. Für nähere Ausführungen siehe Begründung zu § 1 Absatz 2 Nummern 3 und 4 sowie zu § 2 Absätze 10 bis 12.</p>
<p>§ 10 Anzeige und Beanstandung einer mittelbaren Grundstücksübertragung und einer mittelbaren Pachtflächenübertragung</p>	
<p>(1) Die mittelbare Übertragung eines Grundstücks bedarf spätestens mit Vollzug der Übertragung der unverzüglichen Anzeige bei der zuständigen Behörde. Die Beteiligten können die Anzeige auch schon vor Vollzug vornehmen, wenn hinreichend konkrete Erwerbs- und Veräußerungsabsicht besteht. Die zuständige Behörde kann jederzeit auch von Amts wegen prüfen, ob ein Nachteil für die Agrarstruktur besteht, wenn ein Grundstück mittelbar übertragen wird.</p>	<p>Zu Absatz 1: Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe § 2 Absatz 11. Entscheidend ist, dass durch das Gesetz nicht die Wirksamkeit von Anteilkäufen und der weiteren unternehmensbezogenen Rechtsgeschäfte gehemmt oder nachträglich zerstört werden soll. Vielmehr soll durch das Gesetz der Fokus wie auch bei unmittelbaren Grundstücksübertragungen auf die zu schützende Agrarstruktur und damit die Agrarflächen gelegt werden. Daher sieht das Gesetz vor, dass die betroffenen Rechtsgeschäfte (§ 2 Absatz 11) angezeigt werden müssen, sodann von der zuständigen Behörde auf agrarstrukturelle nachteilige Auswirkungen geprüft und gegebenenfalls beanstandet werden (§ 10 Absatz 2, siehe dort). Selbst wenn die mittelbare Grundstücksübertragung nicht angezeigt wird, die Behörde aber anderweitig davon Kenntnis erlangt, kann die Behörde gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 jederzeit tätig werden und über § 10 Absatz 2 eine Beanstandung aussprechen. Den Beteiligten ist es möglich, schon zu einem frühen Zeitpunkt die Anzeige vorzunehmen. Wichtig ist jedoch die hinreichend konkrete Erwerbs- und Veräußerungsabsicht. Hat die Behörde nach Anzeige der mittelbaren Grundstücksübertragung Anhaltspunkte dafür, dass eine Beanstandung nach § 10 Absatz 2 voraussichtlich ergehen wird, macht sie die Beteiligten bereits im Anhörungsverfahren darauf aufmerksam, damit diese Gelegenheit bekommen, den Beanstandungsgrund auszuräumen.</p>
<p>(2) Eine mittelbare Grundstücksübertragung kann beanstandet werden, wenn diese Übertragung zu einem Nachteil für die Agrarstruktur entsprechend § 7 Absatz 1 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Nummer 2 führt. Ein Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Nummer 1 liegt jedoch dann nicht vor, soweit der Bucheigentümer seine Flächen mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb dauerhaft selbst bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung ist dauerhaft, wenn sie auch fünf Jahre nach Vollzug der mittelbaren</p>	<p>Zu Absatz 2: Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe § 2 Absatz 11. Nachdem die laufende oder gerade vollzogene mittelbare Grundstücksübertragung gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt wurde (§ 10 Absatz 1) prüft die Behörde, ob ein Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Nummer 2 vorliegt. Beim Beanstandungsgrund entsprechend § 7 Absatz 1 Nummer 1 liegt die Gefahr für die Agrarstruktur darin, dass ein Nichtlandwirt die Kontrolle über die landwirtschaftlichen Flächen</p>

<p>Grundstücksübertragung noch besteht und dies der zuständigen Behörde durch jährliche Berichte nachgewiesen wird.</p>	<p>erhält und durch Veränderungen in der Unternehmensstruktur die Flächen dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt entzogen werden. Nicht erfasst werden sollen hiermit die Flächen, die auch nach einem Erwerb durch einen Nichtlandwirt dauerhaft mit dem landwirtschaftlichen Betrieb selbst bewirtschaftet werden. Diese Ausnahme muss der Behörde jährlich über einen Zeitraum von fünf Jahren nachgewiesen werden. Erfolgt dieser Nachweis nicht oder nicht über den gesamten Zeitraum, hat die Behörde gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Absatz 2 die Möglichkeit, eine Beanstandung vorzunehmen.</p>
<p>(3) Dem Anzeigenden wird im Beanstandungsbescheid Gelegenheit gegeben, den Beanstandungsgrund innerhalb angemessener Frist auszuräumen. Die Behörde kann in der Beanstandung anordnen, innerhalb angemessener Frist den Beanstandungsgrund auszuräumen.</p>	
<p>(4) Die mittelbare Pachtflächenübertragung kann beanstandet werden, wenn er zu einem Nachteil für die Agrarstruktur entsprechend § 7 Absatz 1 Nummer 2 führt. Die Beanstandung ist mit der Anordnung zu verbinden, innerhalb angemessener Frist den Beanstandungsgrund auszuräumen.</p>	<p>Zu Absatz 4: Der Begriff des mittelbaren Pachtflächenübertragung wird legaldefiniert in § 2 Absatz 12, siehe Ausführungen in der Begründung zu § 1 Absatz 2 Nummern 3 und 4 sowie § 2 Absatz 12. Wesentlicher Anwendungsfall ist insbesondere der Erwerb einer Beteiligung, die zu einem Kontrollübergang an einem Unternehmen, führt das Agrarflächen pachtet, ohne Eigentümer zu sein. Führt dieser Kontrollübergang dazu, dass bei einer Gesamtbetrachtung die Größenschwelle überwunden wird (§ 7 Absatz 1 Nummer 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 3) und kann der Nachweis nicht erbracht werden, dass dennoch kein agrarstruktureller Nachteil vorliegt (§ 7 Absätze 4 und 5), kann die zuständige Behörde das Rechtsgeschäft beanstanden. Dies führt nicht zur Unwirksamkeit des Erwerbs der Beteiligung. Vielmehr ergeht eine Anordnung, wonach die Beteiligten den Beanstandungsgrund beseitigen müssen: Dazu müssen sie dafür Sorge tragen, dass die betrachtete Fläche insgesamt wieder unter die Größenschwelle gelangt. Es bleibt grundsätzlich den Beteiligten selbst überlassen, welchen Weg sie gehen. In Betracht komme insbesondere die Veräußerung von relevanten Flächen, das Auslaufenlassen von Pachtverhältnissen oder beispielsweise auch die Reduzierung von Beteiligungen desjenigen, der die Kontrolle in dem bzw. den betroffenen Einrichtungen hält. Näheres zum Verfahren, insbesondere für den Fall, dass die Beteiligten nicht der Anordnung der zuständigen Behörde nachkommen, wird im Abschnitt 6 Verfahren (§ 24) geregelt: Die zuständige Behörde wird ein angemessen hohes Zwangsgeld festsetzen und ggf. vollstrecken. Die Höhe des Zwangsgeldes ist so zu bemessen, dass es für die Beteiligten hinreichend abschreckend und damit keine reine Kalkulationsgröße im Erwerbsprozess ist.</p>

<p style="text-align: center;">Abschnitt 4 Landpachtverträge</p>	
<p style="text-align: center;">§ 11 Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen</p>	
<p>(1) Der Landpachtvertrag und dessen Änderungen bedürfen der Anzeige gemäß § 20. Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder dessen Änderung beanstanden, wenn die Verpachtung</p>	<p>Zu Absatz 1: Die Vorschrift entspricht weitgehend § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes. Landpachtverträge (über 1 ha, s. § 1 Nr. 2) sind (durch den Verpächter s. § 20 Abs. 6) anzuzeigen, unabhängig davon, ob diese schriftlich oder mündlich geschlossen wurden. Im letzteren Falle bedarf es einer Mitteilung der wesentlichen Vertragsbestandteile (Essentialia negotii): Parteien, Pachtgegenstand, Nutzungsart, Gegenleistung.</p>
<p>1. an einen Nichtlandwirt erfolgt und ein Landwirt die betroffenen Grundstücke zur Aufstockung seines Betriebes bedarf und zur Zahlung des Pachtpreises bereit und in der Lage ist,</p>	
<p>2. zu einer nachteiligen Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Sinne des § 7 Absatz 3 führen würde oder</p>	
<p>3. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird,</p>	
<p>4. zu einem Pachtpreis erfolgt, der nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.</p>	
<p>(2) Der Anzeigepflicht unterliegen nicht Landpachtverträge, die</p>	
<p>1. zum Zwecke der Siedlung und Flurbereinigung abgeschlossen werden;</p>	<p>Zu Nr. 1: Bei diesen Verfahren ist davon auszugehen, dass die Verpachtung Gemeinwohlzwecken dient.</p>
<p>2. zwischen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder Personen, die in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt sind, es sei denn, durch die Zupacht würde die Schwelle der übermäßigen Anhäufung landwirtschaftlicher Flächen gemäß § 7 Abs. 1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 3 überschritten.</p>	<p>Zu Nr. 2: Die Freistellung von der Anzeigepflicht bei Ehegatten- und Verwandtenverträgen entspricht der Genehmigungspflicht bei Grundstücksveräußerungen. Ehepartner- und Verwandtenerwerbe sollen privilegiert werden, aber nicht wie im bisherigen Recht bis zu Verwandten 3. Grades.</p>
<p>(3) Der Pächter kann bei Vorliegen des Beanstandungsgrundes des Absatz 1 Nr. 2 entsprechend den Regelungen des § 7 Abs. 4 nachweisen, dass dennoch kein agrarstruktureller Nachteil eintritt.</p>	<p>Zu Abs. 3: Wenn der Beanstandungsgrund der übermäßigen Flächenanhäufung grundsätzlich vorliegt, kann der Pächter durch entsprechende Nachweise darlegen, dass der Zuerwerb dennoch agrarstrukturell gerechtfertigt ist.</p>
<p>(4) Eine unwirtschaftliche Aufteilung im Sinne des Absatzes 1 Nummer 3 liegt in der Regel vor, wenn durch die Verpachtung die Nutzung von Grundstücken, die in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Verfahren zusammengelegt wurden oder deren Erwerb</p>	<p>Zu Abs. 4: Die Vorschrift entspricht § 4 Absatz 1 Ziffer 2 des Landpachtverkehrsgesetzes. Ziel ist die Vermeidung einer Zerstückelung von Bewirtschaftungsflächen, die im Ergebnis eine wirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung infrage stellen.</p>

öffentlich gefördert wurde, dem Verfahrens- oder Förderungszweck zuwider verändert wird.

(5) Ein nicht angemessenes Verhältnis des Pachtpreises zur Ertragsfähigkeit der Pachtfläche nach Abs. 1 Nr. 4 wird vermutet, wenn die Pacht bei Ackerland den aus der durchschnittlichen Grundrente in dem jeweiligen Landbaugebiet ermittelten Grundpachtzins um 50% oder bei intensiv bewirtschaftetem Grünland 140 Euro/Hektar übersteigt. Die vom Landesamt ermittelten Grundpachtpreise werden auf der Internetseite der zuständigen Behörde veröffentlicht und alle 3 Jahre aktualisiert. Bei außergewöhnlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgt die Aktualisierung diesen entsprechend.

Die zuständige Behörde kann von der Beanstandung absehen, wenn der Pächter nachweist, dass der vereinbarte Pachtpreis für seinen Betrieb aufgrund besonderer auf die Pachtfläche bezogenen Umstände des Einzelfalls gerechtfertigt ist.

Besondere auf die Pachtfläche bezogene Umstände des Einzelfalls können insbesondere darin bestehen, dass das Pachtgrundstück aufgrund seiner Lage im Verhältnis zur Hofstelle oder zu bereits vom Pächter bewirtschafteten Grundstücken zu wesentlichen Bewirtschaftungsvorteilen für den Betrieb des Pächters führt.

Zu Abs. 5:

Die Rechtsprechung zu der bisherigen Regelung zum Beanstandungsgrund des nicht ertragsangemessenen Pachtpreises (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 LPachtVG) verlangt zur Prüfung des Tatbestandes, dass die Behörde eine Bewertung aller Umstände des Einzelfalles vornimmt. Sie muss die Leistungsfähigkeit des Betriebes des Pächters und dessen betriebswirtschaftliche Situation detailliert untersuchen, was bei größeren Betrieben und Betrieben in einem Unternehmensverbund in der im Anzeigeverfahren zur Verfügung stehenden Zeit sich als nicht leistbar herausgestellt hat. Obwohl sich die durchschnittlichen Pachtpreise von 2007 (92 €/Hektar) bis 2020 (167 €/Hektar) fast verdoppelt haben, kam es aufgrund der Vollzugsschwierigkeiten kaum zu Beanstandungen.

Die Ertragsangemessenheit der Pachtpreise ist ein vorrangiges agrarstrukturelles Ziel, da Landwirte noch stärker als auf Eigenland auf Pachtland angewiesen sind, dessen Pachtpreise im Durchschnitt unterhalb der Grundrente liegen. Zu der unter Umständen existenzgefährdenden Situation auf dem Pachtmarkt siehe zum Beispiel Lennart Pötting, „Pachten Sie nicht um jeden Preis!“ in DLG-Mitteilungen 11/2020, S. 32. Die in diesem Artikel aufgeführten Zahlen entsprechen im Wesentlichen der Situation bei den brandenburgischen Betrieben.

Die Regelung zur Ermittlung der Ertragsangemessenheit eines Pachtpreises für Ackerland legt die auf die Bodenpunktgruppen der Landbaugebiete bezogenen durchschnittlichen Grundrenten zugrunde und leitet daraus die entsprechenden Grundpachtpreise ab. Die Methodik der Ermittlung der Daten wurde durch das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung dargestellt und wird auf der Internetseite des MLUK veröffentlicht. Die konkreten Berechnungen für 2022 und die darauffolgenden Aktualisierungen werden ebenfalls veröffentlicht werden.

Für die Ableitung der Grundpachtpreise werden die durchschnittlichen Grundrenten im jeweiligen Landbaugebiet halbiert, da unterstellt werden kann, dass sowohl Verpächter als auch Pächter als Unternehmer mit Gewinnerzielungsabsicht handeln, ein unternehmerisches Risiko eingehen und dessen Vergütung erwarten. Deswegen erscheint es als interessengerecht, das Risiko der Bodenüberlassung und der Bewirtschaftung zwischen Verpächter und Pächter zu teilen und so 50 % der Grundrente als durchschnittlichen angemessenen Pachtpreis zu betrachten.

Um auf dieser Grundlage jedem Einzelfall gerecht werden zu können, wird sowohl ein großer

	Spielraum von 50 % Überschreitungsoption als auch die Möglichkeit für den Pächter eingeräumt, die Vermutung der Unangemessenheit zu widerlegen.
(6) Ein Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung darf nicht beanstandet werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für einen Vertragsteil wäre.	Zu Absatz 6: Übernahme aus § 5 Landpachtverkehrsgesetz. Es muss sich tatsächlich um eine Existenzgefährdung handeln.
Abschnitt 5 Siedlungsunternehmen, Aufsicht über das Siedlungsunternehmen, Vorkaufsrecht, Landentwicklung	
§ 12 Gründung einer brandenburgischen Landgesellschaft, Aufsicht, Aufgaben	
(1) Das Land Brandenburg errichtet auf der Grundlage von § 1 Absatz 1, Satz 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S.1429) als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen die Brandenburgische Landgesellschaft.	Zu Absatz 1: Da das Land Brandenburg keine eigene Landgesellschaft zur Ausübung der Aufgaben eines Siedlungsunternehmens besitzt, ist diese neu zu gründen. Seitdem sich die ehemalige brandenburgische Landgesellschaft in Abwicklung befindet, übte die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt auf der Basis einer vertraglichen Vereinbarung das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht gemäß § 4 Reichssiedlungsgesetz für das Land Brandenburg aus. Da durch dieses Gesetz die Aufgaben der Landgesellschaft im Sinne einer effektiveren Förderung der brandenburgischen Agrarstruktur erweitert werden sollen, bedarf es einer Landgesellschaft. Die Rechtsgrundlage für die Gründung wäre das ansonsten in weiten Teilen ins Landesrecht überführte Rechtssiedlungsgesetz.
(2) Der für Landwirtschaft zuständige Minister kann durch Rechtsverordnung auch Behörden, Anstalten des öffentlichen Rechts, Teilnehmergemeinschaften und Verbände der Teilnehmergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz oder juristische Personen, die sich satzungsgemäß mit Aufgaben der Verbesserung der Agrarstruktur befassen, als Siedlungsunternehmen bezeichnen.	Zu Absatz 2: Übernahme aus dem Reichssiedlungsgesetz.
(3) Das Siedlungsunternehmen steht unter der Aufsicht des für die Landwirtschaft zuständigen Ressorts der Landesregierung.	
(4) Das Siedlungsunternehmen führt im ländlichen Raum Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen durch. Dem Siedlungsunternehmen kann die treuhänderische Verwaltung von vorhandenem oder zu schaffenden landwirtschaftlichen Sondervermögens im Sinne dieses Gesetzes übertragen werden. Das Siedlungsunternehmen kann auch als Beauftragter von Gemeindegebietskörperschaften bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder	Zu Absatz 4: Die Vorschrift beschreibt die Aufgabenstellung des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens des Landes. Sie entspricht den Aufgaben, die in § 5 Abs. 1 Nr. 12 Körperschaftsteuergesetz (KStG) als Voraussetzung für die Befreiung von der Körperschaftsteuer genannt sind.

Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungs- oder Entwicklungsträger und mit allen damit zusammenhängenden Betreuungsmaßnahmen für Grundstückseigentümer zur Erreichung des Sanierungs- und Entwicklungszweckes beauftragt werden. Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens gehört es neben den weiteren in diesem Gesetz genannten Aufgaben auch, für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen oder andere Maßnahmen der Landentwicklung geeignete Grundstücke zu beschaffen, zu bevorraten und zur Verfügung zu stellen. Der Träger der Maßnahme nach Satz 4 kann das Siedlungsunternehmen auch mit der Durchführung von Umsiedlungen oder gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beauftragen.

§ 13 Vorkaufsrecht und Ankaufsrecht des Siedlungsunternehmens

(1) Wird ein Grundstück unmittelbar durch Kaufvertrag veräußert, so hat der Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach § 3 Absatz 1 bedarf und die Genehmigungsbehörde zu der Auffassung gelangt, dass die Genehmigung nach § 7 Absatz 1 zu versagen wäre. Besteht für mehrere Grundstücke ein Vorkaufsrecht, legt die Genehmigungsbehörde bei der Vorkaufsausübung unter Berücksichtigung des Maßstabs der wirtschaftlichen Einheit auch fest, für welche Grundstücke das Vorkaufsrecht nur einheitlich ausgeübt werden kann.

Vorkaufsberechtigt ist der von der zuständigen Behörde benannte, aufstockungsbedürftige Landwirt oder, mangels Benennung, das Siedlungsunternehmen.

Das Vorkaufsrecht kann auch dann ausgeübt werden, wenn zum Genehmigungszeitpunkt nur eine grundsätzliche Erwerbsbereitschaft aufstockungsbedürftiger Landwirte festgestellt wurde. Das Verfahren zur Ermittlung aufstockungsbedürftiger Landwirte und die anzuwendenden agrarstrukturellen Kriterien für die Auswahl von Landwirten im Falle mehrerer gleichermaßen aufstockungsbedürftiger Landwirte wird durch Landesverordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers geregelt.

In der Vorschrift werden drei Erweiterungen der Möglichkeiten der Vorkaufsausübung eingeführt:

Zum einen kann das Vorkaufsrecht jetzt auch bei Vorliegen des § 7 Abs. 1 Nr. 4 (Preismissbrauch) ausgeübt werden, und zwar zum Verkehrswert und mit einem Rücktrittsrecht des Veräußerers.

Zu anderen kann im Falle, dass ein aufstockungsbedürftiger Landwirt zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens zum Erwerb bereit und in der Lage ist, das Vorkaufsrecht direkt zugunsten dieses Landwirtes als drittbegünstigendes Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Durch die Einführung des drittbegünstigenden Vorkaufsausübungsrechts entfällt die bisher durch den Zwischenerwerb der Landgesellschaft anfallende zweite Grunderwerbsteuer.

Zum dritten wird ein „gestrecktes“ Vorkaufsrecht eingeführt, das auch dann ausgeübt werden kann, wenn es „nur“ einen aufstockungsbedürftigen und grundsätzlich erwerbsbereiten Landwirt gibt, der aber für den maximal 3-monatigen Zeitraum des Genehmigungsverfahrens den Erwerb nicht zusichern kann. Nach der Anforderung des Bundesverfassungsgerichts für die Verhältnismäßigkeit des in der Versagung und Vorkaufsausübung liegenden Grundrechtseingriffs reicht die Nichtlandwirtseigenschaft des Erwerbers nicht aus, es muss zusätzlich in jedem Einzelfall eine agrarstrukturelle Rechtfertigung des Eingriffs vorliegen, also ein Nachteil für die Agrarstruktur durch den jeweiligen Erwerb (Vgl. BVerfG 12.01.1967, Az. 1 BvR 169/63 Rn. 33 f.). Dieser liegt nach dem Zweck des Gesetzes auch dann bereits vor, wenn ein Erwerb durch Nichtlandwirte

	<p>genehmigt werden müsste, obwohl landwirtschaftliche Unternehmen hinsichtlich der Fläche aufstockungsbedürftig sind. Durch die enge Zweckbindung der Flächenverwendung ist abgesichert, dass die Rahmen des Vorkaufserworbenen Flächen auch zu einem späteren Zeitpunkt an die aufstockungsbedürftigen Landwirte weiterveräußert werden.</p>
<p>(2) Bei Vorliegen der Versagungs Voraussetzungen nach § 7 Absatz 1 Nr. 4 kann das Vorkaufsrecht zum landwirtschaftlichen Verkehrswert ausgeübt werden. Der Veräußerer kann bis Ablauf eines Monats nach Bestandskraft der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Kaufvertrag zurücktreten</p>	
<p>(3) Wird ein Grundstück mittelbar übertragen und liegt ein Beanstandungsgrund vor und wird der Nachteil nicht innerhalb der von der zuständigen Behörde gesetzten Frist ausgeräumt, kann das Siedlungsunternehmen vom Bucheigentümer verlangen, dass er ihm das Grundstück oder Teile davon zu dem von der zuständigen Behörde festgesetzten Ankaufspreis übereignet (Ankaufsrecht).</p>	
<p>§ 14 Ausübung des Vorkaufsrechts und Ausübung des Ankaufsrechts</p>	
<p>(1) Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die Genehmigungsbehörde den Kaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten mitteilt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde die Erklärung des Vorkaufsberechtigten dem Verpflichteten mitteilt; damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt. Für zusammen veräußerte Grundstücke kann das Vorkaufsrecht auch zugunsten mehrerer Vorkaufsberechtigter ausgeübt werden. Für die Auswahl innerhalb mehrerer aufstockungsbedürftiger Landwirte legt das Land Brandenburg auf der Grundlage aus Ziel 10 aus dem agrarstrukturellen Leitbild die Kriterien und ihre Wertigkeit in einer Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers fest.</p>	<p>Zu Absatz 1: Satz 1 des Absatz 1 ermöglicht die direkte Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebes, der vom Siedlungsunternehmen aufgrund seiner Aufstockungsbedürftigkeit und agrarstruktureller Gründe ausgewählt wurde. Durch den Direkterwerb desjenigen, für den die Ausübung erfolgt, entfällt das weitere Erfordernis zur Übertragung des bisher vom Siedlungsunternehmen erworbenen Grundstücks auf den Landwirt. Dadurch wird der Umsetzungsprozess nicht nur beschleunigt. Durch die Reduzierung auf einen steuerbaren Erwerbsvorgang wird auch verhindert, dass von der Land-siedlungsgesellschaft Grunderwerbsteuer gezahlt werden muss. Die im Ergebnis eines Durchgangserwerbs zu zahlende doppelte Grunderwerbsteuer war bisher vom Nacherwerber zu tragen, für den die Landgesellschaft das Vorkaufsrecht ausgeübt hatte. Dies hat zu einer erheblichen Verteuerung des landwirtschaftlichen Grundstücks geführt. Mit der direkten Ausübung zugunsten des Landwirts wird die Attraktivität des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts deutlich erhöht. Gemäß Satz 2 ist der Erwerb zugunsten des Siedlungsunternehmens weiterhin möglich. Dies kann insbesondere in solchen Fällen erforderlich sein, in denen kein anderer erwerbswilliger Landwirt gefunden werden kann, das Grundstück</p>

	aber für zukünftige Erwerbsinteressenten vorgehalten werden soll oder für andere Aufgaben des Siedlungsunternehmens benötigt wird. Ergänzen für isolierte Versagung.
(2) Das Ankaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn und sobald die zuständige Behörde dem Ankaufberechtigten die notwendigen Informationen zum Ankauf, insbesondere das oder die Grundstücke und den Ankaufspreis, mitgeteilt hat und ihr die Erklärung des Ankaufberechtigten über die Ausübung des Ankaufsrechts vorliegt. Bei der Mitteilung über das betroffene Grundstück hat die Behörde auch zu berücksichtigen, inwieweit das Grundstück mit anderen Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit im Sinne von § 2 Absatz 3 bildet.	
(3) Das Ankaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde diese Erklärung dem Verpflichteten mitteilt. Damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Ankaufberechtigten die Auflassung als genehmigt. Nach Mitteilung der Ausübung des Ankaufsrechts ist auf Ersuchen des Ankaufberechtigten zur Sicherung seines Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen. Der Ankaufsberechtigte trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung.	
(4) Dingliche Rechte am Grundstück, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück nicht gewähren, bleiben bestehen.	
(5) Der Ankaufsberechtigte kann von den Inhabern dinglicher Rechte, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück gewähren, deren Löschung Zug-um-Zug gegen Zahlung des zur Ablösung geschuldeten Betrages verlangen. Vom Ankaufsberechtigten gezahlte Ablösebeträge gelten gegenüber dem Buheigentümer als Zahlung auf den Ankaufspreis. Übersteigt der zur Ablösung der in Satz 1 genannten dinglichen Rechte notwendige Betrag den Ankaufspreis, erfolgt die Ablösung unter Beachtung des jeweiligen Ranges des dinglichen Rechts und gegebenenfalls anteilig. Im Übrigen entfällt die in Satz 1 genannte Pflicht zur Zahlung eines Ablösebetrags. Die Kosten des Ankaufs und seiner Durchführung trägt der Ankaufsberechtigte. Das Ankaufsrecht kann nur innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Ablauf der im Beanstandungsbescheid festgesetzten Frist ausgeübt werden. Kommt der Ankaufsberechtigte mit der Zahlung des Ankaufspreises mehr als zwei Monate in Verzug, verfällt das Ankaufsrecht und der Ankaufsberechtigte hat dem Buheigentümer	

den durch die Ausübung des Ankaufsrechts entstandenen Schaden zu ersetzen.	
§ 15 Stellung und Umfang des Vorkaufsrechts, entsprechende Anwendbarkeit des BGB	Zu §§ 15 bis 18: Übernahme aus dem Reichssiedlungsgesetz mit Ausnahme § 15 Absatz 2.
(1) Bei einem Eigentumserwerb durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile hat das Siedlungsunternehmen den Inhaber eines erloschenen Rechts in Geld zu entschädigen; dies gilt jedoch nicht, wenn im Zeitpunkt der Begründung des erloschenen Rechts ein Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz oder nach dem Reichssiedlungsgesetz bereits bestand. Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn der Entschädigungsberechtigte ihn nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb des Eigentums durch den Vorkaufsberechtigten durch Klage geltend macht.	
(2) Mit Ausnahme des Vorkaufsrechts nach § 26 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geht das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz Vorkaufsrechten nach anderen landesgesetzlichen Regelungen vor. Wenn die Voraussetzungen des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts vorliegen, geht dieses dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht vor.	Zu Absatz 2: Unter der Geltung des bisherigen siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts kam es zu keinem Fall der Konkurrenz zwischen siedlungsrechtlichem und naturschutzrechtlichem Vorkaufsrecht. Dennoch besteht jetzt Regelungsbedarf, da die Konkurrenz nicht gänzlich ausgeschlossen ist und § 26 BbgNatSchAG keine Regelung zu dem Rangverhältnis mit anderen landesrechtlichen Vorkaufsrechten enthält. Die potentielle Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts betrifft die 63.101 Hektar Landwirtschaftsfläche, die in Naturschutzgebieten belegen ist. Von den 63.101 Hektar Landwirtschaftsfläche in Naturschutzgebieten sind 51.199 Hektar Grünland und 11.772 Hektar Ackerland. Der potenzielle Vorrang der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts betrifft also maximal 4,4 % der Landesagrarfläche. Auf diesem kleinen Flächenanteil erscheint es gerechtfertigt, dem naturschutzrechtlichen Vorkaufsrecht Vorrang einzuräumen.
(3) Hat der Käufer eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat der Vorkaufsberechtigte dem Siedlungsunternehmen gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind.	
(4) Auf das Vorkaufsrecht sind § 464 Absatz 2 und die §§ 465 bis 468 BGB entsprechend anzuwenden. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.	
§ 16 Verwendung der aufgrund des Vorkaufsrechts oder des Ankaufsrechts erworbenen Grundstücke	Zu § 16: Durch die Norm ist sichergestellt, dass die über das „erweiterte“ Vorkaufsrecht gemäß § 13 Abs. 1 S.3 erworbenen Grundstücke nur an Landwirte oder Landwirte gleichgestellten Personen veräußert werden dürfen.

<p>Das Siedlungsunternehmen hat die auf Grund der Bestimmungen dieses Gesetzes über ein Vorkaufsrecht oder Ankaufsrecht beschafften Grundstücke innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb des Eigentums an aufstockungsbedürftige Landwirte zu veräußern.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 17 Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten</p>	
<p>(1) Verwendet das Siedlungsunternehmen im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts das Grundstück nicht innerhalb der in § 16 bestimmten Frist für die dort genannten Zwecke, so kann derjenige, dem ein im Grundbuch eingetragenes oder durch Vormerkung gesichertes Recht zustand, nach § 15 erloschen ist, verlangen, dass ihm das Grundstück zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt, jedoch unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen, durch das Siedlungsunternehmen übereignet wird. Bestanden mehrere Rechte dieser Art, so steht der Anspruch demjenigen zu, dessen Recht den Vorrang hatte. Ist kein Berechtigter der genannten Art vorhanden, so kann der Käufer, in dessen Rechte das Siedlungsunternehmen in Ausübung seines Vorkaufsrechts eingetreten ist, die Übereignung zu dem in Satz 1 bezeichneten Entgelt verlangen. Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich das Siedlungsunternehmen einem anderen gegenüber zur Übereignung bindend verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde. Verwendet das Siedlungsunternehmen im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts das Grundstück nicht innerhalb der in § 16 bestimmten Frist für die dort genannten Zwecke, so kann der Buheigentümer im Sinn dieses Gesetzes verlangen, dass ihm das Grundstück gegen Rückzahlung des Ankaufspreises zurückübereignet wird.</p>	<p>Zu Absatz 1 die Vorschrift deckt sich weitgehend mit § 9 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG). Sie gibt dem ursprünglichen Erwerber, dessen Recht durch Ausübung des Vorkaufsrechts zurücktreten musste und den Inhabern von ehemals im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrechten das Recht eine Übereignung zu verlangen, wenn das Siedlungsunternehmen das Grundstück nach Ablauf einer Frist von 10 Jahren nicht veräußert hat. Der erfolglose Ablauf der 10-Jahres-Frist setzt eine Vermutung dafür, dass eine in Sachen von § 16 zweckentsprechende Verwendung nicht möglich war. Der Zweckwegfall lässt wiederum die Rechte derjenigen erstarken, die ursprünglich mit ihren Rechten zurücktreten mussten. Die Übereignung soll gegenüber weiteren Verlangenden von demjenigen beansprucht werden können, der auch zum Zeitpunkt des Ursprungskaufvertrages das höchstrangige Recht besaß. Um eine Anspruchskonkurrenz für den Fall zu vermeiden, dass nach Ablauf der Zehnjahresfrist, aber noch vor Geltendmachung eines Übereignungsverlangens durch die nach Absatz 1 Berechtigten eine bindende Verpflichtung zur Übereignung an einen Dritten eingetreten ist, bestimmt Satz 2 eine Privilegierung zugunsten des Dritten. Anderenfalls wäre ansonsten das Siedlungsunternehmen zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen gezwungen, eine Übereignung an Dritte nicht vor Ablauf der Frist des § 16 vorzunehmen.</p>
<p>(2) Das Verlangen ist gegenüber dem Siedlungsunternehmen innerhalb eines Jahres nach Ablauf der in § 16 bezeichneten Frist zu stellen. Verlangender und Siedlungsunternehmen sind nicht verpflichtet, weitere Rechteinhaber nach Absatz 1 über das Verlangen zu informieren. Ein Übereignungsanspruch wird frühestens mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach Ablauf der Frist nach Satz 1 fällig.</p>	<p>Die Vorschrift bestimmt eine Frist von einem Jahr für die Stellung eines Verlangens nach Absatz 1. Diese Frist ist einerseits lang genug, um entsprechende Erkundigungen eines Anspruchsberechtigten zu ermöglichen. Andererseits ist sie kurz genug für einen schnellen Eintritt der Rechtssicherheit. Satz 2 soll Klarheit darüber verschaffen, dass Informationspflichten gegenüber gegebenenfalls weiteren Rechteinhabern nach Absatz 1 nicht bestehen, auch wenn solche Pflichten zum Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsschlusses, beispielsweise gegenüber Inhabern von rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten, bestanden haben sollten. Satz 3 stellt sicher, dass eine Übereignung nicht schon vor Ablauf der Jahresfrist nach Satz 1 und einer Prüfungsfrist von einem weiteren Monat</p>

	<p>gestellt werden kann, um zu vermeiden, dass ein Rangverhältnis nach Absatz 1 nur deshalb nicht mehr beachtet werden kann, weil eine Übereignung vor Ablauf der Frist schon stattgefunden hat. Das würde auch zu einer unzulässigen Ungleichbehandlung und Rechtsverkürzung führen. Das Siedlungsunternehmen soll vielmehr abwarten können, ob neben einem Verlangen noch weitere gestellt werden und nach Ablauf der Jahresfrist noch einen weiteren Monat Zeit haben, um bei mehreren geltend gemachten Rechten zu ermitteln, welches Recht das im Range bevorrechtigte ist.</p>
<p>(3) Eine nach § 15 geleistete Entschädigung ist dem Siedlungsunternehmen zurückzuerstatten, soweit der Schaden durch die Übereignung des Grundstücks entfällt.</p>	<p>Zu Absatz 3: Die Vorschrift stellt klar, dass wegen Rechtsverlust gezahlte Entschädigungen dann rück-abzuwickeln sind, wenn dem Recht nachfolgend noch Geltung verschafft wird.</p>
<p>§ 18 Rückübereignungsanspruch des Siedlungsunternehmens</p>	
<p>(1) Das Siedlungsunternehmen hat einen Rückübereignungsanspruch für die Dauer von 10 Jahren ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Eigentümers ins Grundbuch, wenn jemand, der das Eigentum am Grundstück durch Ausübung des Vorkaufsrechtes oder Ankaufrechtes oder Veräußerung des Siedlungsunternehmens zu agrarstrukturellen Zwecken erhalten hat, das Grundstück ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt oder wenn er es nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet.</p>	<p>Zu Absatz 1: Die Vorschrift lehnt sich inhaltlich an § 20 des Reichssiedlungsgesetzes an, wird jedoch als dinglicher Übereignungsanspruch ausgestaltet in der Systematik des bisherigen § 9 Abs. 1 Reichssiedlungsgesetz. Anders als in § 20 Absatz 2 des Reichssiedlungsgesetzes wird die Dauer, innerhalb derer das Wiederkaufsrecht geltend gemacht werden kann, vom Gesetzgeber konkret bestimmt.</p>
<p>(2) Die Dauer des Rückübereignungsanspruches, der Preis und die näheren Bedingungen sind bei Ausübung des Vorkaufsrechtes im Bescheid der zuständigen Behörde, ansonsten im Veräußerungsvertrag festzusetzen. Das Recht ist als Belastung des Grundstücks im Grundbuch einzutragen.</p>	<p>Zu Absatz 2: Die Vorschrift bestimmt, dass die Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bescheids über das Vorkaufsrecht auch den Preis und die näheren Bedingungen des Rückübereignungsanspruches festsetzen kann. Fehlt es an solchen Bestimmungen im Bescheid, hat das Siedlungsunternehmen diese im Veräußerungsvertrag zu vereinbaren.</p>
<p>Abschnitt 6 Verfahren</p>	
<p>§ 19 Zuständige Behörde und zuständiges Siedlungsunternehmen</p>	
<p>(1) Sachlich zuständige Behörden im Sinne dieses Gesetzes sind die Landkreise und kreisfreien Städte, die diese Aufgabe als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung wahrnehmen.</p>	<p>Zu Absatz 1: Keine Änderung zur bisherigen Regelungen in § 1 der Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV).</p>
<p>(2) Örtlich ist die Behörde zuständig, in deren Bezirk die Hofstelle des Betriebes liegt, zu dem das Grundstück gehört. Ist keine Hofstelle vorhanden, so ist die Behörde zuständig, in deren Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen.</p>	<p>Zu Absatz 2: Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 18 Abs. 1 GrdstVG.</p>
<p>(3) Hält die Behörde, bei der der Antrag auf Genehmigung oder die Anzeige des</p>	<p>Zu Absatz 3:</p>

<p>Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung eingegangen ist, ihre örtliche Zuständigkeit nicht für gegeben, so hat sie die Sache unverzüglich, spätestens aber vor Ablauf eines Monats nach Eingang des Antrags, an die örtlich zuständige Behörde abzugeben und den Antragsteller von der Abgabe zu benachrichtigen. Wird die Benachrichtigung nicht binnen dieser Frist zugestellt, so gilt die unmittelbare Veräußerung als genehmigt oder ein nach diesem Gesetz anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft als nicht beanstandet. Die Abgabeverfügung ist für die in ihr bezeichnete zuständige Behörde bindend und für die Beteiligten unanfechtbar. Der Lauf der Fristen des § 21 Absatz 1 beginnt mit dem Tag des Eingangs der Abgabeverfügung bei der bezeichneten zuständigen Behörde, frühestens jedoch gemäß § 21 Absatz 2.</p>	<p>Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 18 Abs. 2 GrdstVG mit der Ergänzung des letzten Satzes, der den Fristbeginn klarstellt.</p>
<p>(4) Die Aufsicht über die Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Behörden nach diesem Gesetz führt das für Landwirtschaft zuständige Ministerium. Die Aufsichtsbehörde kann Weisungen erteilen, um die gesetzmäßige Durchführung der Aufgaben zu sichern. Zur zweckmäßigen Erfüllung dieser Aufgaben kann die Aufsichtsbehörde allgemeine Weisungen erteilen, um die gleichmäßige Durchführung der Aufgaben zu sichern; sie kann besondere Weisungen erteilen, wenn das Verhalten der Landkreise und kreisfreien Städte zur sachgerechten Aufgabenwahrnehmung nicht geeignet erscheint oder überörtliche Interessen gefährdet sind.</p>	<p>Zu Absatz 4: Keine Änderung zur bisherigen Regelungen in § 1 der Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz (GrstLPZV).</p>
<p style="text-align: center;">§ 20 Antrag auf Genehmigung von unmittelbaren Grundstücksübertragungen und Anzeige von Landpachtverträgen, mittelbaren Grundstücksübertragungen und mittelbaren Pachtflächenübertragungen</p>	
<p>(1) Der Antrag auf Genehmigung und die Anzeige können elektronisch eingereicht werden. Über den Antrag entscheidet die zuständige Behörde.</p>	<p>Zu Absatz 1: Die Vorschrift stellt klar, dass Anträge und Anzeigen nach diesem Gesetz (auch) auf elektronischem Wege eingereicht werden können. Die entsprechenden Voraussetzungen sind von behördlicher Seite vorzusehen.</p>
<p>(2) Mit dem Antrag auf Genehmigung einer unmittelbaren Grundstücksübertragung sind alle Tatsachen wahrheitsgemäß vorzutragen und schriftlich zu belegen, die für die behördliche Prüfung der Voraussetzungen einer möglichen Genehmigungsversagung erforderlich sind. Dazu gehören auch die personen- oder betriebsbezogenen Eigenschaften derjenigen, die Grundstücke zu Eigentum erwerben. Näheres ist durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers zu regeln.</p>	<p>Zu Absatz 2: Die Vorschrift verpflichtet den Antragsteller, die für die Prüfung der Genehmigungs- bzw. Versagungs Voraussetzungen notwendigen Informationen wahrheitsgemäß und vollständig vorzutragen und zu belegen. Welche Informationen vorzulegen sind, sowie Vorgaben zu deren Form werden in einer Verordnung bestimmt. In der Vergangenheit gab es immer wieder das Problem, dass Zustellungen an Beteiligte im Ausland nicht innerhalb der gesetzlichen Frist bewirkt werden konnten, so dass die Genehmigungsfiktion durch Fristablauf eintrat. Die</p>

Mit dem Antrag auf Genehmigung ist der Behörde eine zustellfähige Person und eine zustellfähige Adresse im Inland zu nennen.	Vorschrift trägt dem Rechnung und verlangt von den Verfahrensbeteiligten die Benennung einer zustellfähigen Person und Anschrift im Inland.
(3) In der Anzeige einer mittelbaren Grundstücksübertragung ist insbesondere die Form des Kontrollierwerks am Bucheigentümer nach § 2 Absatz 11 in Verbindung mit § 2 Absatz 10 Sätze 3 bis 5 anzugeben. Die Anmeldung muss ferner über jeden beteiligten Rechtsträger, einschließlich der mit diesen nach § 2 Absatz 10 verbundenen Unternehmen, folgende Angaben enthalten:	Zu Absatz 3: Zum Begriff mittelbare Grundstücksübertragung siehe § 2 Absatz 11. Zur Begründung siehe Ausführungen zu § 1 Absatz 2 Nummer 3 und § 2 Absätze 10 und 11.
<ol style="list-style-type: none"> 1. die Firma oder sonstige Bezeichnung und den Ort der Niederlassung oder den Sitz; 2. die Art des Geschäftsbetriebes; 3. beim mittelbaren oder unmittelbaren Erwerb von Stimmrechten am Bucheigentümer die Höhe der erworbenen und der insgesamt gehaltenen bzw. zurechenbaren Stimmrechte; 4. eine zustellungsbevollmächtigte Person im Inland, sofern sich der Sitz des Rechtsträgers oder seine Anschrift nicht im Inland befindet. 	
(4) Der Anzeige ist ebenfalls eine vollständige Aufstellung der Grundstücke des Erwerbers und seines Unternehmensverbunds vor Erwerb sowie der mittelbar übertragenden Grundstücke, jeweils beschränkt auf den Geltungsbereich dieses Gesetzes, beizufügen.	
<p>(5) Mit der Anzeige des Landpachtvertrages nach § 12 sind der Behörde alle Tatsachen wahrheitsgemäß vorzutragen und schriftlich zu belegen, die für die behördliche Prüfung einer möglichen Beanstandung nach § 11 Absatz 1 Nummer 1, 2 oder 3 erforderlich sind. Diese Pflicht trifft auch den Pächter für die in seiner Verantwortungssphäre liegenden Tatsachen. Näheres ist durch Verordnung des für Landwirtschaft zuständigen Ministers zu regeln.</p> <p>Der zuständigen Behörde ist eine zustellfähige Person und eine zustellfähige Adresse im Inland zu nennen.</p>	<p>Zu Absatz 5: Die Vorschrift regelt die Mitwirkungspflichten bei der Anzeige eines Landpachtvertrages. Sie enthält nur hinsichtlich der Überprüfung des möglichen Beanstandungsgrundes § 12 Abs. 1 Nr. 4 (Preismissbrauch) keine Mitwirkungspflicht, da dieser als Vermutungsregel ausgestaltet ist und bei Nichtwiderlegung der preismissbräuchlichen Pachtpreisvereinbarung der Vertrag beanstandet wird.</p> <p>In der Vergangenheit gab es immer wieder das Problem, dass Zustellungen an Beteiligte im Ausland nicht innerhalb der gesetzlichen Frist bewirkt werden konnten, so dass die Genehmigungsfiktion durch Fristablauf eintrat. Die Vorschrift trägt dem Rechnung und verlangt von den Verfahrensbeteiligten die Benennung einer zustellfähigen Person und Anschrift im Inland.</p>
(6) Der Verpächter hat den Abschluss und der Änderung eines Landpachtvertrags innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien durch Vorlage der Vertragsurkunde anzuzeigen. Der Pächter ist auch zur Anzeige berechtigt.	Zu Absatz 6: Entsprechung zu der bisherigen Regelung in § 2 Absatz 1 LPachtVG.
(7) Zur Beantragung einer Genehmigung sind die Vertragsparteien und derjenige berechtigt, zu dessen Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist.	Zu Absatz 7: Entsprechung zu der bisherigen Regelung in § 3 Absatz 2 Satz 1 GrdstVG.

(8) Zur Anzeige nach § 10 sind die an der mittelbaren Grundstücksübertragung und mittelbaren Pachtflächenübertragung unmittelbar beteiligten Rechtsträger sowie bei entsprechender Kenntnis der Bucheigentümer verpflichtet.	
(9) Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, so gilt dieser als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen und die dazu ergehenden Erklärungen in Empfang zu nehmen. Die Ermächtigung des Notars gilt entsprechend für die Anzeige nach § 11 Absatz 1.	Zu Absatz 9: Die Regelung in Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung in § 3 Absatz 2 Satz 2 GrdstVG
§ 21 Fristen für die Prüfung des Antrages oder der Anzeige	
(1) Die zuständige Behörde hat innerhalb von zwei Monaten	Zu Absatz 1: Nach der Vorschrift hat die Behörde in Abweichung von den Verfahrensvorschriften der §§ 6 Grundstücksverkehrsgesetz sowie 7 Landpachtverkehrsgesetz innerhalb einer Frist von 2 Monaten über Genehmigung bzw. Beanstandung zu entscheiden. Die bisherige Monatsfrist zu der ergänzend die Möglichkeit vorgesehen war, die Frist durch Zwischenbescheid um einen weiteren Monat zu verlängern, sofern die behördliche Prüfung innerhalb eines Monats nicht abgeschlossen werden konnte, führte in der Praxis regelmäßig zum Erlass von fristverlängernden Zwischenbescheiden. Einerseits wird mit der 2-Monats-Frist die Notwendigkeit von Zwischenbescheiden vermieden, andererseits der Tatsache Rechnung getragen, dass der Monatszeitraum für notwendige Recherchen und Prüfungen häufig zu kurz bemessen war.
1. nach Eingang des Antrages und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft über die Genehmigung,	
2. nach der Anzeige des Vertragsabschlusses oder der Vertragsänderung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung,	
3. nach der Anzeige der mittelbaren Grundstücksübertragung über die Beanstandung nach § 10 Absatz 2,	
durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden.	
(2) Die Frist nach Absatz 1 beginnt erst zu laufen, wenn die für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen vollständig bei der zuständigen Behörde eingegangen sind. Die zuständige Behörde hat den Eingang der vollständigen Antrags- oder Anzeigeunterlagen auf Verlangen des Antragstellers zu bestätigen.	Zu Absatz 2: Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidungsfrist nach Absatz 1 erst dann zu laufen beginnt, wenn die für die Entscheidung notwendigen Informationen und Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen. Die zuständige Behörde hat aus Klarheits- und Transparenzgründen das vollständige Vorliegen der für die Verfahrensbearbeitung erforderlichen Informationen und Unterlagen zu bestätigen..
(3) Hat die zuständige Behörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 14 herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen. Durch den	Zu Absatz 3: Gelangt die Behörde zu der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 14 vorliegen, und legt sie deshalb dem Siedlungsunternehmen den

<p>Zwischenbescheid verlängert sich die Frist um weitere zwei Monate.</p>	<p>Grundstückskaufvertrag zum Zwecke einer Entscheidung über dessen Ausübung vor, verlängert sich die Entscheidungsfrist um weitere 2 Monate.</p> <p>Nach der bisherigen Regelung in § 6 Absatz 1 Satz 2, 2. Halbsatz GrdstVG betrug die entsprechende Frist bis zur Vorkaufsrechtsausübung einen Monat. Da sich diese Monatsfrist für die Überprüfung der Vorkaufsrechtsvoraussetzungen und die Vorkaufsrechtsausübung häufig als nicht ausreichend erwiesen hat, wird sie auf 2 Monate verlängert. Für die als aufstockungsbedürftig in Betracht kommenden Landwirte ist der mögliche Flächenerwerb regelmäßig nicht vorhersehbar und planbar, so dass sie erst ab Kenntnis des Verfahrens die notwendigen Informationen zusammenstellen können und die Finanzierung sicherstellen können. Der neue Fristlauf beginnt nicht mit dem Zeitpunkt des Einganges eines Zwischenbescheids, sondern verlängert die 2-Monats-Frist auf eine 4-Monats-Frist.</p>
<p>(4) Der Vorkaufsberechtigte oder der Ankaufsberechtigte ist befugt, innerhalb der Frist des Absatz 1 das Grundstück zu besichtigen und Einsicht in die das Grundstück betreffenden behördlichen Verfahrensakten zu nehmen. Wird es von dem Eigentümer oder einem Dritten an der Ausübung des Besichtigungsrechts gehindert und teilt es dies der zuständigen Behörde innerhalb der Frist mit, so können das Vorkaufsrecht oder das Ankaufsrecht noch innerhalb einer Frist von einem Monat von dem Tage ab, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, sofern die zuständige Behörde die Mitteilung über die Fristverlängerung innerhalb der Frist des Absatzes 1 dem Veräußerer bekanntgegeben hat.</p>	<p>Zu Absatz 4: Die Vorschrift konstituiert ein Einsichtnahme- und Besichtigungsrecht des Siedlungsunternehmens zur Vorbereitung einer Entscheidung über ein Vorkaufsrecht und entspricht der Regelung des § 7 Reichssiedlungsgesetz, ergänzt um das Recht der Einsichtnahme in behördliche Verfahrensakten. Das Besichtigungsrecht und das Recht der Einsichtnahme sind für eine Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts unentbehrlich.</p>
<p>(5) Die Genehmigung der Veräußerung eines Grundstücks gilt als erteilt, falls die zuständige Behörde dem Veräußerer nicht innerhalb der in Absatz 1 bestimmten Frist eine Entscheidung nach § 7 oder im Falle des Absatzes 2 die Mitteilung über die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt gibt.</p>	<p>Zu Absatz 5: Die Vorschrift übernimmt die in § 6 Absatz 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes enthaltene Genehmigungsfiktion durch Fristablauf bei Untätigkeit der Behörde. Sie sichert das Interesse der Beteiligten eines Grundstückskaufvertrages an einer zeitnahen Rechtssicherheit und zwingt die Behörde, das Verfahren zügig zu betreiben.</p>
<p>(6) Der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung gilt als nicht beanstandet, wenn die in Absatz 1 bestimmte Frist abläuft, ohne dass den Vertragsteilen in Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.</p>	<p>Zu Absatz 6: Die Vorschrift übernimmt die in § 7 Absatz 1 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes enthaltene Fiktion einer Beanstandungsfreiheit. Sie sichert das Interesse der Beteiligten eines Landpachtvertrages an einer zeitnahen Rechtssicherheit und zwingt die Behörde, das Verfahren zügig zu betreiben.</p>
<p>(7) Ist die Entscheidung über die Genehmigung durch Fristablauf unanfechtbar geworden, hat die zuständige Behörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen.</p>	<p>Zu Absatz 7: Die Vorschrift entspricht § 6 Absatz 3 des Grundstücksverkehrsgesetzes.</p>

<p style="text-align: center;">§ 22</p> <p style="text-align: center;">Vorlage des Grundstückskaufvertrages beim Siedlungsunternehmen</p>	
<p>Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 14 Absatz 1 bis Absatz 7 ausgeübt werden kann, legt die zuständige Behörde, bevor sie über den Antrag auf Genehmigung entscheidet, den Vertrag zur Ausübung des Vorkaufsrechts dem Siedlungsunternehmen vor.</p>	<p>Zu § 22: Die Vorschrift entspricht sinngemäß der Vorschrift des § 12 Grundstücksverkehrsgesetzes. Sie eröffnet das Verfahren des Tätigwerdens des Siedlungsunternehmens.</p>
<p style="text-align: center;">§ 23</p> <p style="text-align: center;">Behördliche Verfügungen</p>	
<p>(1) Die zuständige Behörde kann vom Erwerber eines Grundstückes oder gleichgestellten Rechtes nach § 3 Absatz 2 verlangen, innerhalb einer angemessenen Frist den Besitz eines Grundstückes, den er auf Grund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung erworben oder einem anderen überlassen hat, an den Veräußerer zurückzuübertragen oder vom Erwerber zurückzunehmen, wenn eine nach diesem Gesetz oder nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091), zuletzt geändert durch Artikel 108 des FGG-Reformgesetzes erforderliche Genehmigung nicht beantragt oder unanfechtbar versagt worden ist. Das gleiche gilt, wenn eine Auflage nicht erfüllt wird, die bei der Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach diesem Gesetz oder auf Grund des Grundstücksverkehrsgesetzes gemacht worden ist.</p>	<p>Zu Absatz 1: Um der Gefahr zu begegnen, dass der im Rahmen eines Grundstücksübertragungsvertrages an den Erwerber bereits eingeräumte Besitz trotz Genehmigungsversagung oder nicht beantragter Genehmigung nicht zurückübertragen wird, ist es erforderlich, die zuständige Behörde mit der Ermächtigung auszustatten, eine Rückübertragung zu verlangen. Das Verlangen kann mittels Zwangsgeld durchgesetzt werden.</p>
<p>(2) Ist eine Anzeige nach § 11 Absatz 1 nicht innerhalb der in § 20 Absatz 6 genannten Frist erfolgt, kann die zuständige Behörde die Anzeige verlangen.</p>	<p>Zu Absatz 2: Die Vorschrift greift die für den Landpachtvertrag in § 10 des Landpachtverkehrsgesetzes normierte Ordnungsvorschrift zur Durchsetzung der Anzeigeverpflichtung auf.</p>
<p>(3) In dem Beanstandungsbescheid hinsichtlich der Verpachtung eines Grundstückes sind die Vertragsteile 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. Kommen die Vertragsteile der Aufforderung nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher ein Vertragsteil einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.</p>	<p>Zu Absatz 3: Die Vorschrift entspricht dem § 7 Absatz 2 LPachtVG und regelt Inhalt und Rechtsfolgen der Beanstandung.</p>
<p>(4) Ist ein Landpachtvertrag aufgehoben worden, kann die zuständige Behörde von den Vertragsteilen verlangen, dass eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird.</p>	<p>Zu Absatz 4: Die Vorschrift regelt die Folgen der Aufhebung eines Landpachtvertrages. Die Behörde soll berechtigt sein, eine Rückübertragung des durch den Landpachtvertrag eingeräumten Besitzes nach Aufhebung des Landpachtvertrages anzuordnen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 24</p>	

Geltung der allgemeinen landesrechtlichen Bestimmungen zum Verfahrensrecht, Zwangsgeld	
<p>(1) Das behördliche Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) und des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Brandenburg (VwVGBbg) soweit nicht in diesem Gesetz Abweichendes geregelt ist, insbesondere bleibt § 1 BbgVwVfG in Verbindung mit § 48 VwVfG unberührt.</p>	
<p>(2) Kommen die Vertragsteile einer behördlichen Verfügung nach § 23 Absatz 1, § 23 Absatz 2 oder § 23 Absatz 4 oder einer Auflage nach § 8 oder Anordnung nach § 10 nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, können sie von der zuständigen Behörde durch Festsetzung, auch wiederholt, eines Zwangsgelds dazu angehalten werden.</p>	<p>Zu Absatz 2: Die Vorschrift dient der Herstellung rechtmäßiger Verhältnisse und ist zur Durchsetzung von Auflagen notwendig.</p>
<p>(3) Die Höhe des einzelnen Zwangsgeldes richtet sich nach dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Beteiligte oder Verpflichtete aus der unterlassenen Handlung gezogen hat und gegebenenfalls in Zukunft noch ziehen wird. Dieser Vorteil kann geschätzt werden. Das einzelne Zwangsgeld soll einen Betrag, der der Hälfte des wirtschaftlichen Vorteils entspricht, nicht überschreiten. Werden Zwangsgelder in Bezug auf einen Tatbestand nach Absatz 2 wiederholt festgesetzt, ist die Summe der zu zahlenden Zwangsgelder auf den zweifachen Wert des wirtschaftlichen Vorteils beschränkt.</p>	<p>Zu Absatz 3: Für die Zwangsgeldhöhe sollen die Beschränkungen nach § 30 Abs. 2 des Brandenburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes nicht gelten. Dies ist erforderlich, um die Ziele dieses Gesetzes auch durchzusetzen: Rechtsgeschäfte, die der Kontrolle nach diesem Gesetz unterliegen, können leicht Geschäftswerte annehmen, zu denen ein Zwangsgeld in Höhe von 30.000 € unterhalb einer ein-Prozent-Schwelle liegen würde. In solchen Fällen könnte ein Zwangsgeld nicht wirksam zu dem gewünschten Verhalten anhalten. Das Zwangsgeld muss deshalb so bemessen werden können, dass es den verpflichteten Rechtsträgern wirtschaftliche Vorteile, die aus einer Nichtbeachtung der relevanten Vorschriften resultieren, minimiert. Die Zwangsgeldfestsetzung kann durch gerichtliche Entscheidung überprüft werden</p>
<p>§ 25 Nachweis beim Grundbuchamt</p>	<p>Zu § 25: Die Vorschrift entspricht § 7 Absatz 1 und 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Das Genehmigungserfordernis des § 3 bewirkt eine Grundbuchsperrung, da die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes von der Erteilung der Genehmigung abhängig ist. Damit das Gesetz seinen Zweck erfüllen kann, muss ausgeschlossen werden, dass das Genehmigungsverfahren durch eine vorzeitige Eintragung einer Rechtsänderung im Grundbuch unterlaufen wird. Die Eintragung soll daher erst dann vorgenommen werden dürfen, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung durch ein entsprechendes Zeugnis nachgewiesen wird. Die Vorschrift verfolgt ausschließlich das öffentliche Interesse an einer geordneten und zweckentsprechenden Durchführung des Genehmigungsverfahrens. Eine die Grundbuchordnung inhaltlich tangierende Regelung ist damit nicht verbunden.</p>

<p>(1) Auf Grund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung darf eine Rechtsänderung in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird.</p>	
<p>(2) Ist im Grundbuch auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts oder eines Rechtsgeschäfts dessen Genehmigung nach § 1 BbgVwVfG in Verbindung mit § 48 VwVfG zurückgenommen wurde, eine Rechtsänderung eingetragen, so hat das Grundbuchamt auf Ersuchen der zuständigen Behörde oder des Vorsitzenden des Gerichts, falls nach deren Ermessen eine Genehmigung erforderlich ist, einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Behörde oder der Vorsitzende des Gerichts darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.</p>	
<p>(3) Besteht die auf Grund 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. § 1 BbgVwVfG in Verbindung § 48 VwVfG bleiben unberührt.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 26 Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung; Veröffentlichung des Veräußerungsfalles auf Internetseite, Datenbank aufstockungsbedürftiger Landwirte</p>	
<p>(1) Die zuständige Behörde hat vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag die den Berufsstand vertretenden landwirtschaftlichen Vereinigungen anzuhören, wenn das Vorliegen eines Versagungstatbestandes nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Nummer 2 nicht ausgeschlossen ist. Satz 1 gilt im Falle einer möglichen Beanstandung nach § 10 Absatz 2 entsprechend.</p>	<p>Zu Absatz 1: Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen der Regelung des § 18 GrdstVG und bestimmt, dass die den Berufsstand vertretenden Interessenvereinigungen vor Erteilung einer Genehmigung anzuhören sind. Dadurch soll wird gewährleistet werden, dass alle für eine Entscheidung beachtlichen Informationen im Verfahren berücksichtigt werden können. Die Anhörungspflicht wird aber im Unterschied zum bisherigen Recht auf die Fälle der Fallgruppen § 7 Absatz 1 Nummer 1 (Nichtlandwirtserwerb) und § 7 Absatz 1 Nummer 2 (agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung) beschränkt, in denen die Versagung nicht ausgeschlossen ist. Bei den möglichen Versagungstatbeständen § 7 Absatz 1 Nummer 3 (unwirtschaftliche Verkleinerung) und § 7 Absatz 1 Nummer 4 (Preismissbrauch) liegen bei den Verbänden keine Informationen vor, die für die Prüfung der Behörde von Bedeutung sein können. Die Verbände der Forstwirtschaft sind nicht mehr erfasst, da</p>

	Verträge über eigenständig zu bewirtschaftende Waldgrundstücke nicht mehr Gegenstand dieses Gesetzes sind.
(2) Der für Landwirtschaft zuständige Minister bestimmt durch Rechtsverordnung, welche Vereinigungen anzuhören sind.	Zu Absatz 2: Die Vorschrift gewährleistet eine verbindliche Auswahl der zu beteiligenden Vereinigungen.
(3) Dabei ist durch die anhörungsberechtigten Organisationen sicherzustellen, dass sie mögliche Erwerbsinteressenten im Wege eines objektiv nachvollziehbaren, einheitlichen Verfahrens ermittelt.	
(4) Wenn das Vorliegen eines Versagungstatbestandes nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 oder § 7 Absatz 1 Nummer 2 nicht ausgeschlossen ist, hat die zuständige Behörde unverzüglich auf ihrer Internetseite folgende Daten zum Veräußerungsgegenstand zu veröffentlichen: Größe des oder der Grundstücke, Gemarkung, Flur, Nutzungsart, gegebenenfalls Restpachtzeiten und Bebauungsstand.	Zu Absatz 4: Die Vorschrift soll sicherstellen, dass potenziell erwerbswillige, aufstockungsbedürftige Landwirte die Möglichkeit haben, von Erwerbsgelegenheiten zuverlässig und zeitnah Kenntnis erlangen. Dabei sind die Eckdaten zu dem Veräußerungsfall zu veröffentlichen, die aber keine Rückschlüsse über die Person des Veräußerers zulassen sollen.
(5) Aufstockungsbedürftige Landwirte können ihr Interesse am Erwerb von Grundstücken auf einer Datenbank der zuständigen Behörde unter Angabe ihres Namens, ihres Betriebssitzes und der bislang von ihnen bewirtschafteten Flächen anmelden. Mit der Anmeldung haben Sie auch ihre Zustimmung zur Weitergabe dieser Daten an das Siedlungsunternehmen zu erteilen.	Zu Absatz 5: Eine Datenbank erwerbswilliger Landwirte, welche auch die Siedlungsgesellschaft einsehen kann, verbessert deren Möglichkeit, aufstockungsbedürftige Landwirte sowohl für das drittbegünstigende Vorkaufsrecht als auch für den Weiterverkauf von Grundstücken zu finden, für die das Vorkaufsrecht durch das Siedlungsunternehmen selbst ausgeübt wurde.
§ 27 Gerichtliches Verfahren	
(1) Wenn die zuständige Behörde	Zu Absatz 1: Absatz 1 zählt die möglichen behördlichen Beschiede auf, gegen die Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden kann. Die Aufzählung ist detaillierter als diejenige, mit der § 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen den Geltungsbereich beschreibt, was der Rechtsklarheit dient.
1. die Genehmigung der unmittelbaren Veräußerung von Grundstücken versagt (§ 7),	
2. die Genehmigung im Sinne von Nummer 1 durch Auflagen oder Bedingungen (§ 8 und § 9) einschränkt,	
3. die Erteilung eines Zeugnisses oder einer Bescheinigung verweigert (§ 5, § 9 Absatz 2, § 21 Absatz 7),	
4. den Landpachtvertrag nach § 11 Absatz 1 beanstandet,	
5. die mittelbare Grundstücksübertragung nach § 10 Absatz 2 oder die mittelbare Pachtflächenübertragung nach § 10 Absatz 4 beanstandet;	
6. eine Ordnungsmaßnahme anordnet (§ 23),	
7. ein Zwangsgeld festsetzt (§ 24) oder	
8. die Rücknahme oder den Widerruf der Genehmigung vornimmt gemäß § 1	

BbgVwVfG iVm §§ 48, 49 VwVfG ,sowie bei	
9. Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedarf oder	
10. Einwendungen gegen die Festlegung der Grundstücke, für die das Vorkaufsrecht oder das Ankaufsrecht nur einheitlich ausgeübt werden kann,	
können die Beteiligten innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe der Entscheidung der zuständigen Behörde beziehungsweise Zugangs der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts oder die Ausübung des Ankaufsrechts Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch das nach Absatz 3 zuständige Landwirtschaftsgericht stellen.	
(2) Die Antragsfrist bei Beanstandungen von Landpachtverträgen richtet sich nach der Fristsetzung im Beanstandungsbescheid nach § 21 Absatz 1 Nummer 2. Fehlt bei der Bekanntgabe die vorgeschriebene Rechtsmittelbelehrung oder ist diese unvollständig oder unrichtig, beginnt die Antragsfrist mit Bekanntgabe der ordnungsgemäßen Belehrung, spätestens jedoch fünf Monate nach der Bekanntgabe der Entscheidung. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu stellen. §§ 17 bis 19 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten sinngemäß; über den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entscheidet das zuständige Landwirtschaftsgericht.	<p>Zu Absatz 2:</p> <p>Die Antragsfrist entspricht derjenigen des § 70 VwGO. Auf die in § 22 Absatz 2 Satz 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes vorgesehene Möglichkeit, den Antrag auch bei der für die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zuständigen Behörde zu stellen, wird verzichtet. Ein sachliches Bedürfnis für die Zwischenschaltung der Genehmigungsbehörde ist nicht ersichtlich, weil ein Zwischenverfahren nicht vorgesehen ist. Klargestellt wird des Weiteren mittelbar, dass eine Rechtsmittelbelehrung grundsätzlich erforderlich ist, um die Antragsfrist in Lauf zu setzen. Für den Fall, dass eine ordnungsgemäße Rechtsmittelbelehrung nicht vorhanden ist, soll die Rechtsmittelfrist spätestens 5 Monate nach der Bekanntgabe der Entscheidung zu laufen beginnen. Dieser Zeitraum wird für ausreichend erachtet, um sich ausreichend über die rechtlichen Wirkungen und ein angezeigtes Rechtsmittel zu informieren. Eine längere Frist würde den Zeitraum der rechtlichen Unsicherheit überdehnen.</p>
(3) Streitigkeiten über Entscheidungen nach Absatz 1 werden als Landwirtschaftssachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen zuständigen Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. Für diese Verfahren gelten die Vorschriften des ersten und zweiten Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen entsprechend.	<p>Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295) geändert worden ist, gilt nach dessen § 1 Nummer 1 bis 4 ausschließlich in Verfahren, deren Streitgegenstand auf der Anwendung bundesrechtlicher Normen beruht.</p> <p>Auf landesrechtliche Regelungen ist es nicht anwendbar, auch wenn solche Regelungen den Bundesregelungen mehr oder weniger entsprechen. Die sachliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte und die Verfahrensordnung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen haben sich für Streitigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, dem Landpachtverkehrsgesetz oder dem</p>

Reichssiedlungsgesetz bewährt. Auch wenn mit diesem Gesetz wesentliche Änderungen zu den vorgenannten Rechtsnormen einhergehen, kann dennoch in großen Teilen an die bisherige Rechtsprechung angeschlossen werden. Darüber hinaus haben sich die Landwirtschaftsgerichte durch ihre sachverständige Besetzung und dadurch gewährleistete Sachnähe als geeignet erwiesen, die entscheidungserhebliche Sachverhalte im konkreten landwirtschaftlichen und agrarstrukturellen Zusammenhang zu beurteilen und eigene fachliche Kenntnisse und Erfahrungen für eine sachgerechte Entscheidung fruchtbar zu machen. Es wird deshalb als sinnvoll und zweckmäßig erachtet, die Geltung des Gesetzes auch für Streitigkeiten nach dem Agrarstrukturgesetz vorzusehen. Ohne eine solche Erstreckung wäre nach der Generalklausel des § 40 Absatz 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung für Streitigkeiten der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten eröffnet, da die streitgegenständliche, die mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung einer gerichtlichen Kontrolle zugeführt werden können, dem öffentlichen Recht zuzuordnen sind. Nach § 40 Absatz 1 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung ist der Landesgesetzgeber auch berechtigt, den Verwaltungsrechtsweg für die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten auszuschließen und sie ausdrücklich den Landwirtschaftsgerichten zuzuweisen. Die Ermächtigung des § 40 Absatz 1 Satz 2 Verwaltungsgerichtsordnung beschränkt sich nicht eng auf die bloße Zuständigkeitsbegründung, sondern lässt auch weitergehende Verfahrensregelungen zu (vergleiche Bundesverfassungsgerichts Entscheidung 83,24, 31) die Ermächtigung gibt dem Landesgesetzgeber somit auch die Befugnis, das Verfahren und die gerichtliche Entscheidungskompetenz betreffende Regelungen im Zusammenhang mit dem gerichtlichen Verfahren zu treffen.

Satz 2 erklärt die Bestimmungen des 1. und 2. Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen für entsprechend anwendbar. Dadurch ist gewährleistet, dass die auf dem vorliegenden Gesetz beruhenden Verfahren vor den Landwirtschaftsgerichten keiner anderen Verfahrensordnung unterliegen als diejenige diejenigen Verfahren, für die § 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen weiterhin unmittelbar gilt, wie etwa für das Zuweisungsverfahren nach dem 2. Abschnitt des Grundstücksverkehrsgesetzes oder für das Verfahren in Landpachtsachen. Aufgrund der Verweisung in § 9 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) gelten hinsichtlich der Rechtsbeschwerde

	<p>die §§ 70 ff. FamFG. Nach § 2 Absatz 1 Satz 3 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen ist im dritten Rechtszug der Bundesgerichtshof zuständig. Demnach ist die Rechtsbeschwerde in Landwirtschaftssachen zukünftig auch zuzulassen, wenn es die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert. Insoweit wird auf die Begründung zu den §§ 70 ff. FamFG verwiesen.</p>
<p>(4) Das Landwirtschaftsgericht kann die Entscheidungen treffen, die auch die zuständige Behörde treffen kann.</p>	<p>Zu Absatz 4: Die Vorschrift entspricht § 22 Absatz 3 GrdstVG. Durch die Vorschrift wird klargestellt, dass das Landwirtschaftsgericht über die gleichen Entscheidungsmöglichkeiten wie die Behörde verfügt. Eine Zurückweisung an die Landwirtschaftsbehörde ist deshalb nicht erforderlich und deshalb vom Gesetz auch nicht vorgesehen.</p>
<p>(5) Stellt im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 4 ein Vertragsteil den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung nicht zu beanstanden ist, oder den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung aufheben. Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf § 11 Absatz 1 Nummer 3 gestützte Beanstandung für begründet, kann es den Vertrag insoweit ändern, statt ihn aufzuheben.</p>	<p>Zu Absatz 5: Die Vorschrift stellt die Befugnisse des Landwirtschaftsgerichts klar und entspricht im Wesentlichen der Vorschrift des § 8 Absatz 1 Landpachtverkehrsgesetz. Die gerichtliche Aufhebung eines Landpachtvertrags, dessen Aufhebung nach § 23 Absatz 3 Satz 2 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung zuvorgekommen wurde, wird im Falle der gerichtlichen Aufhebung nicht zum Zeitpunkt des Fristablaufes nach § 23 Absatz 3 Satz 2 rückwirkend wirksam, sondern erst zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung.</p>
<p>(6) Auf Antrag eines Vertragsteils kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen Landpachtvertrags treffen. Der Inhalt solcher Anordnungen gilt unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt. Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.</p>	<p>Zu Absatz 6: Die Vorschrift entspricht § 8 Absatz 2 des Landpachtverkehrsgesetzes. Sie ergänzt die Vorschrift des Absatz 5 im Falle der Aufhebung eines Landpachtvertrages. Ziel ist es, Rückabwicklungsverhältnisse, die bei längeren Verfahrensdauern zahlreiche praktische und rechtliche Fragen aufwerfen können, sachgerecht im Verfahren zu regeln und damit weitere Streitigkeiten zu vermeiden.</p>
<p>§ 28 Gebühren-, Auslagen- und Steuerfreiheit</p>	
<p>(1) Im Verfahren vor der zuständigen Behörde werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben.</p>	<p>Zu Absatz 1: Die entsprechende Regelung des § 23 Grundstücksverkehrsgesetz wird mit der Vorschrift aufgegriffen und auch auf die Beanstandungsverfahren erstreckt. Die Einführung einer Gebührenpflicht würde Antragsteller in Brandenburg schlechter stellen als Antragsteller in Ländern, die von der Ersetzungsbefugnis des Artikel 125 a Grundgesetz noch keinen Gebrauch gemacht haben. Die Gebühren- und Auslagenfreiheit ist vor dem Hintergrund, dass das Genehmigung- und das Beanstandungsverfahren einen erheblichen Eingriff in die Privatautonomie darstellt, der der Umsetzung gesellschaftlichen Zielstellungen dient, weiterhin gerechtfertigt.</p>
<p>(2) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits</p>	<p>Zu Absatz 2: Die Vorschrift bestimmt, dass der bereits in § 29 Reichssiedlungsgesetz geregelte Grundsatz einer Gebührenfreiheit für sämtliche Geschäfte und</p>

vorgenommen werden, von allen Gebühren und Steuern des Landes und der Gemeinden und den Gebühren sonstiger öffentlicher Körperschaften befreit.	Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, soweit sie nicht im Wege eines ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, weiterhin gilt.
(3) Zum Nachweis der Befreiung nach Absatz 2 versichert das Siedlungsunternehmen, dass ein Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes vorliegt und dass der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.	Zu Absatz 3: Die Vorschrift entspricht § 29 Absatz 2 des Reichssiedlungsgesetzes.
(4) Die Gebührenfreiheit gilt auch, wenn das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung für Siedlungszwecke erworben wird.	Zu Absatz 4: Die Vorschrift stellt klar, dass die nach Absatz 2 allgemein geregelte Gebührenfreiheit auch für das Zwangsversteigerungsverfahren gilt, wenn ein Grundstück für Siedlungszwecke erworben wird.
(5) § 29 des Reichssiedlungsgesetzes bleibt unberührt.	Zu Absatz 5: § 29 Absatz 1 RSG lautet: (1) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, von allen Gebühren, und Steuern des Reichs, der Bundesstaaten und sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit. Die Befreiung erstreckt sich insbesondere auch auf Umsatz- und Wertzuwachssteuern jeder Art, auf letztere insbesondere auch dann, wenn sie von dem Erwerber von Land oder Inventar durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen erhoben werden. (2) Die Gebühren-, und Steuerfreiheit ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn das gemeinnützige Siedlungsunternehmen (§ 1) versichert, dass ein Siedlungsverfahren im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vorliegt und dass der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.
Abschnitt 7 Ordnungswidrigkeiten	
§ 29 Ordnungswidrigkeiten	
(1) Ordnungswidrig handelt, wer	Zu Absatz 1: Die Regelung von Ordnungswidrigkeitstatbeständen dient der Durchsetzung der Anzeigepflichten, der Pflicht zum wahrheitsgemäßen und vollständigen Vorbringen im Verfahren sowie der Erfüllung von Auflagen oder Bedingungen. Sie sind erfahrungsgemäß geeignet, zu rechtstreuem Verhalten anzuhalten und damit eine breite Gesetzesanwendung durchzusetzen.
1. als Verpächter entgegen § 20 Absatz 6 vorsätzlich oder fahrlässig den Abschluss oder die Veränderung eines	

Landpachtvertrages der nach § 19 zuständigen Behörde nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß anzeigt,	
2. als beteiligter Rechtsträger oder als Bucheigentümer einer mittelbaren Grundstücksübertragung oder mittelbaren Pachtflächenübertragung entgegen § 20 Absatz 8 vorsätzlich oder fahrlässig den Abschluss des Vertrages der nach § 19 zuständigen Behörde nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß anzeigt,	
3. als Erwerber bei einer unmittelbaren Grundstücksübertragung entgegen § 20 Abs. 2, als Verpächter oder Pächter im Sinne von Nummer 1 entgegen § 29 Abs. 5 oder als beteiligter Rechtsträger oder als Bucheigentümer im Sinne von Nummer 2 entgegen § 21 Abs. 2 wahrheitswidrige oder unvollständige Angaben macht oder erforderliche Unterlagen nicht vollständig oder nicht fristgerecht bei der zuständigen Behörde einreicht, die jeweils für die behördliche Prüfung der Voraussetzungen der Versagung nach § 7 oder der Beanstandung nach § 11 oder § 10 von Belang sind,	
4. eine Auflage oder Bedingung nach § 8 oder § 9 vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt.	
(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 und Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu 4000 Euro pro Hektar betroffener Fläche, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 mit bis zum doppelten Betrag des Grundstückswertes pro Hektar betroffener Fläche geahndet werden. § 24 Absatz 4 gilt entsprechend.	Zu Absatz 2: Die Höhen der maximalen Bußgelder sind empfindlich ausgestaltet und korrespondieren insoweit mit den Höhen der Zwangsgelder. Sie sind durch die regelmäßig hohen Geschäftswerte von Rechtsgeschäften, die der Kontrolle nach diesem Gesetz unterlegen, gerechtfertigt. Gerade im Bereich der unternehmensbezogenen Geschäfte, sowie der Unternehmensverbindungen sind die entscheidenden Behörden auf wahrheitsgemäße und vollständige Angaben angewiesen, weil entsprechende Informationen von Behörden Mitarbeitern im Einzelfall schwer zu erlangen sein werden.
Abschnitt 8 Statistik, Evaluation	
§ 30 Statistik, Weitergabe der Kauffälle an den zuständigen Gutachterausschuss	

<p>(1) Der für Landwirtschaft zuständige Minister wird ermächtigt durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass zur Ergänzung der Bundesstatistik der Kaufwerte und Pachtwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz bei den für die Genehmigung nach § 3 zuständigen Behörden Erhebungen durchführt und als Merkmale nach Landesrecht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Nutzungsart, 2. die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung, 3. die Belegenheit der Fläche und 4. die Bodengüte <p>erhoben werden.</p>	<p>Zu Absatz 1: Die Vorschrift eröffnet eine Rechtsgrundlage für Datenerhebungen zum Kauf- und Pachtmarkt und benennt die im Zusammenhang zu erfassenden Merkmale.</p>
<p>(2) In der Verordnung können auch die Hilfsmerkmale, die Art und Weise der Erhebung, der Berichtszeitraum, der Berichtszeitpunkt und die Periodizität geregelt werden.</p>	<p>Zu Absatz 2: Die Vorschrift beschreibt weitere Merkmale, die, soweit in einer Rechtsverordnung verankert, im Rahmen statistischer Aufnahmen erhoben werden können.</p>
<p>(3) Die zuständige Behörde leitet folgende Daten von Kauffällen an den für das jeweilige Kaufgrundstück zuständigen Gutachterausschuss weiter: Größe des Kaufgegenstandes, Nutzungsarten, Preis pro m² und Nutzungsart und die Eigenschaft des Erwerbers als Landwirt oder Nichtlandwirt.</p>	<p>Zu Absatz 3: Zur Unterstützung der Statistikerstellung des Gutachterausschusses werden Daten von Kauffällen an diesen weitergegeben.</p>
<p style="text-align: center;">§ 31 Evaluation</p> <p>Das für Landwirtschaft zuständige Ministerium evaluiert in regelmäßigen Abständen die Wirksamkeit dieses Gesetzes und berichtet dem brandenburgischen Landtag, erstmals nach einem Zeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, über die Ergebnisse der Evaluation.</p>	<p>Zu § 31: Die Effektivität der gesetzlichen Regelungen soll in regelmäßigen Abständen evaluiert werden, um Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf zu erkennen. Die zum Teil nur das bisherige Recht konkretisierenden aber zum Teil auch grundlegenden Neuerungen sollen darauf geprüft werden, ob die Regelungen die erwarteten Wirkungen entfalten. Zum anderen verändert sich der landwirtschaftliche Bodenmarkt ständig, so dass auch in Bezug auf die im Gesetz verankerten Preis- und Flächenkonzentrationsschwellen in regelmäßigen Abständen zu prüfen ist, ob Verschiebungen von Schwellenwerten angezeigt sind.</p>
<p style="text-align: center;">Abschnitt 9 Übergangs- und Schlussvorschriften, Einschränkung von Grundrechten, Inkrafttreten</p>	
<p>§ 32 Übergangsregelung, Fortgeltung von Landesrecht</p> <p>(1) Bereits begonnene behördliche Verfahren sowie Verfahren über Anträge auf gerichtliche Entscheidung, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind, sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen.</p> <p>(2) Verordnungen, die auf Grund der bisherigen Ermächtigungen im Grundstücksverkehrs-, Landpachtverkehrs- und Reichssiedlungsgesetz ergangen sind,</p>	<p>Zu § 32: Mit der Vorschrift wird klargestellt, dass vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits begonnene behördliche Verfahren und anhängige gerichtliche Verfahren nach dem bisherigen Recht zu Ende zu führen sind.</p>

bleiben in Kraft, soweit sich aus dem Gesetz nichts anderes ergibt.	
<p>§ 33</p> <p>Einschränkung von Grundrechten</p> <p>Das Grundrecht auf Allgemeine Handlungsfreiheit (Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes) wird durch die Vorschriften der §§ 7 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 11 dieses Gesetzes eingeschränkt.</p>	<p>Zu § 33:</p> <p>Die Vorschrift nennt entsprechend der Rechtsprechung des Verfassungsgerichts des Landes Brandenburg die durch das Gesetz berührten Grundrechte.</p>
<p>§ 34</p> <p>Inkrafttreten, Außerkrafttreten</p> <p>[Hinweise zur Inkrafttretensregelung: Handbuch der Rechtsförmlichkeit Rn. 438-482.] , den [Datum der Ausfertigung] Die Präsidentin/Der Präsident des Landtages ...</p>	<p>Zu § 34:</p> <p>Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.</p>