

Den Mitgliedern des
AfILF

THÜR. LANDTAG POST
25.04.2019 14:09

26/11/2019

Thüringer Landgesellschaft.

Zweites Gesetz zur Änderung des Thüringer Waldgesetzes – Schaffung eines forstwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes (Entwurf)

Die Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG) beschränkt sich in ihrer Stellungnahme auf das beabsichtigte Vorkaufsrecht an Waldgrundstücken, somit § 17.

Inhalt:

1. Stellungnahme ThLG zum Gesetzentwurf der Fraktionen DIE LINKE, der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – § 17 (Vorkaufsrecht)
2. Stellungnahme ThLG zur Alternative bzw. ergänzenden Formulierung zu § 17 (Vorkaufsrecht)
3. Weitere inhaltlich mindestens zu berücksichtigende Aspekte für ein Vorkaufsrecht zu Waldflächen

1. Stellungnahme ThLG zum Gesetzentwurf der Fraktionen DIE LINKE, der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – § 17 (Vorkaufsrecht)

- a) Eine rechtliche Regelung ist grundsätzlich zu begrüßen.
- b) Der vorliegende Gesetzentwurf ist bezüglich des Vorkaufsrechtes kurz und knapp und überlässt einer Verordnung sämtliche Details und Inhalte.
Hier bestehen aus unseren Erfahrungen im Siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht (landwirtschaftliche Flächen) verfassungsrechtliche Bedenken. Aufgrund des Eingriffs in Eigentümerrechte halten wir Konkretisierungen in Bezug auf Inhalt, Zweck und Ausmaß der gesetzlichen Regelungen für geboten, beispielsweise
 - inwieweit die ThLG zwar als Unternehmen mit unmittelbarer Staatsbeteiligung, aber in der privatrechtlichen Rechtsform der GmbH als öffentliche Hand i. S. des § 17 Abs. 2 anzusehen ist,
 - in welchem konkreten Zusammenhang die Verbesserung der Betriebsstruktur (lt. Begründung zum Gesetzentwurf) zu den Voraussetzungen in § 17 Abs. 2 stehen (Walderhaltung, Nutzung für Allgemeinheit),
 - inwieweit spezifische Vollzugsregeln, ähnlich §§ 6, 7 RSiedlG, im Parlamentsgesetz zu regeln sind.

Thüringer Landtag
Zuschrift
6/2882

zu Drs. 6/6963

(mündlich Anzuhörender)

Begründung:

Die Kombination von Grundstückverkehrsgesetz und Reichssiedlungsgesetz im landwirtschaftlichen Bereich hat über die bewährte Rechtsprechung über viele Jahre und in verfassungsrechtlicher Hinsicht Bestand. Man greift ja schließlich in das Eigentum ein. In Anlehnung daran empfiehlt sich ein methodisch ähnlich gelagertes Vorgehen in der Abfassung des Gesetzes bezüglich des forstlichen Vorkaufsrechtes. Die rechtlichen Grundsätze werden später in Streitfällen gleichgelagert angewandt werden.

- c) Die Formulierung „teilweise bewaldete landwirtschaftliche Grundstücke“ ist zu streichen.

Begründung:

Landwirtschaftliche Grundstücke und Grundstücke mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung sind über das Grundstückverkehrsgesetz und Reichssiedlungsgesetz bezüglich des Vorkaufsrechtes geregelt.

Grundstücke mit überwiegend oder vollständiger Nutzung Wald in einem Kaufvertrag mit landwirtschaftlichen Grundstücken verhindern heute die Umsetzung des Siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes.

Das heißt über das (neue) Waldgesetz sind nur letztere Grundstücke bezüglich eines einheitlich durch die ThLG wahrzunehmenden Vorkaufsrechtes zu regeln.

Eine Vermischung der Zuständigkeit für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke im Waldgesetz sollte unterbleiben.

- d) Mit dem Gesetzentwurf zum forstwirtschaftlichen Vorkaufsrecht kann grundsätzlich die Möglichkeit der Umgehung des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes minimiert werden, indem der landwirtschaftliche Kaufgegenstand mit Forstgrundstücken kombiniert wird.

Zwei Rechtsgrundlagen – nämlich Thüringer Waldgesetz (neu) und Grundstückverkehrsgesetz i. V. m. Reichssiedlungsgesetz – erlauben in Kombination einen besseren Schutz vor Spekulation mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

- e) Die Ausgestaltung und Umsetzung auf Verordnungsebene ist zwingend notwendig und muss wohl überlegt sein, damit im Verwaltungsvollzug keine Defizite entstehen. Als Grundlage können die Regelungen im landwirtschaftlichen Vorkaufsrecht dienen.

2. **Stellungnahme ThLG zur Alternative bzw. ergänzenden Formulierung zu § 17 (Vorkaufsrecht)**

- a) Gegenüber dem Gesetzentwurf werden bereits einige grundsätzliche Punkte weitgehend geregelt, dennoch bedarf es für die Details ebenfalls einer Verordnung – diese kann somit nicht gespart werden!
- b) Bezüglich der verfassungsrechtlichen Bedenken wird auf 1.b) verwiesen.
- c) Die Erstellung eines Leitbildes zur Forststruktur als Handlungsrahmen wird ausdrücklich begrüßt.
- d) Analog zum landwirtschaftlichen Vorkaufsrecht wäre zu prüfen, inwieweit nicht eine starre Flächengröße (hier 1 ha) sondern eine Flexibilität vorzusehen wäre. Beim landwirtschaftlichen Vorkaufsrecht kann die Landesregierung die Mindestgröße über eine Rechtsverordnung anpassen, wenn dieses aufgrund struktureller Veränderungen erforderlich ist.
Die Größe hier im Gesetzentwurf von 1 ha sollte die Mindestgröße sein, ggf. kann/sollte diese allein aus Verwaltungs- und Kostengründen auf 2 ha angehoben werden.
Das wäre zu prüfen?
- e) Das Wiederkaufsrecht über die dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke sollte nicht nur für den Fall der Weiterveräußerung durch den Nacherwerber gelten, sondern auch, wenn die forstwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.
- f) Ein Kontrahierungszwang, d. h. ein Zwang zur Ausübung des Vorkaufsrechtes, ist nicht vorzusehen.
- g) Es muss im Sinne eines praktikablen Vollzugs geprüft werden, ob die Finanzämter von den Kapazitäten her in der Lage sind, zeitnah regional ansässige, für den Nacherwerb geeignete land- und forstwirtschaftliche Unternehmen zu benennen/zu identifizieren.
- h) Folgender redaktioneller Änderungsbedarf wird gesehen:
 - „Landwirtschaftsämter“ → Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
 - „regional ansässige vorkaufsberechtigte Unternehmen“ → potentieller Nacherwerber (Begünstigter)

i) Ergänzende Frage vom 17.04.2019

Aus Sicht der ThLG spricht grundsätzlich nichts gegen die Übertragung der Wahrnehmung eines Vorkaufsrechtes für Wald an ThüringenForst AöR.

Die grundsätzliche Zuständigkeit für den Wald sowie der forstwirtschaftliche Sachverstand sind in ThüringenForst AöR umfänglich gegeben und können Synergien erschließen.

Das Wissen im Umgang mit dem Thema Vorkaufsrecht müsste wahrscheinlich bei ThüringenForst AöR aufgebaut werden.

Organisatorisch und im Ablauf wäre sicherzustellen, dass die Wirkung, wie unter 1. d) dargestellt, erreicht wird.

3. Weitere inhaltlich mindestens zu berücksichtigende Aspekte für ein Vorkaufsrecht zu Waldflächen (im Gesetz/in der zu erlassenden Verordnung)

- a) Der gesamte Verwaltungsvollzug vom beurkundenden Notar über eine öffentliche Stelle – bei den landwirtschaftlichen Flächen ist es das TLLLR – zur Genehmigung bzw. Nicht-Genehmigung des Kaufvertrages bis hin zur ggf. Ausübung des Vorkaufsrechtes durch Gemeinde, Land oder ThLG und zum Grundbuch-Vollzug ist praktikabel abzustimmen und zu gestalten. Hier kommt es aufgrund von zu setzenden Fristen auf die Details an (ggf. tlw. schon im Gesetzestext zu regeln).

Die ThLG kann nicht die Aufgabe der Genehmigungsbehörde wahrnehmen! Es bedarf einer öffentlichen Stelle, die analog zu den landwirtschaftlichen Grundstücken die Voraussetzungen für ein forstwirtschaftliches Vorkaufsrecht vor Überstellung des Vorgangs an die ThLG prüft.

- b) Es bedarf einer Regelung zum Ausgleich der anfallenden Kosten für die Ausübung des Vorkaufsrechtes, die Weiterveräußerung bzw. eine eventuelle Flächenbevorratung und den damit ggf. verbundenen Bewirtschaftungs- und Risikokosten (Verkehrssicherung, Borkenkäfer, Werthaltigkeit der Flächen usw.).
- c) In jedem Fall ist davon auszugeben, dass – egal, welche Institution/Einrichtung das forstwirtschaftliche Vorkaufsrecht wahrnimmt – zusätzliche Personalkapazitäten erforderlich sind.
- d) Analog zum Siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht wird die zweimal anfallende Grunderwerbsteuer (Ausübung Vorkaufsrecht, Veräußerung an Nacherwerber = zwei Verträge) als kostenseitig problematisch eingeschätzt. Im Grunde ist es inhaltlich ein Vorgang, der sich formal in zwei Kaufverträge aufteilt.
- e) Die Ausübung des forstwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes erfolgt i. d. R. ausschließlich bei Vorhandensein erwerbsinteressierter Nachkäufer und/oder bei besonderen forststrukturellen Vorhaben
- f) Es bedarf der Unterstützung der ThLG bei der Ermittlung und Beurteilung von potentiellen Nacherwerbern – idealerweise durch das regional zuständige Forstamt.
- g) Es bedarf der Unterstützung der ThLG bei fachlichen und inhaltlichen Fragen zum Kaufgegenstand sowie zu einer möglicherweise angeratenen Bodenbevorratung – idealerweise durch das regional zuständige Forstamt.

- h) Im Falle einer Bodenbevorratung bedarf es einer zeitlichen Begrenzung.
Die eingesetzten Finanzmittel müssen plan- und absehbar zurückfließen.
- i) Sofern kein forstwirtschaftlicher Betrieb zur Verfügung steht, unterstützt idealerweise ThüringenForst AöR bei der Bewirtschaftung.
- j) Es bedarf einer Regelung für den Fall, dass es am Ende einer Bodenbevorratung keinen Nachkäufer gibt.
- k) Es bedarf Regelungen zu den Konditionen der Weiterveräußerung an Nacherwerber analog zum landwirtschaftlichen Vorkaufsrecht.