

# Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht in Baden-Württemberg

---

## 1. Politisches Ziel und rechtlicher Rahmen

Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ist ein zentrales Instrument des Landes Baden-Württemberg, um landwirtschaftlich genutzten Boden in der Hand aktiver Betriebe zu halten und die gesunde Entwicklung der Agrarstruktur zu fördern. Es basiert auf dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) und erlaubt es in klar definierten Fällen, Grundstücksgeschäfte im Sinne des Gemeinwohls zu beeinflussen. Es steht der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (LSBW) als Organ der staatlichen Agrar- und Strukturpolitik zu.

► Ziel: Verhinderung von Bodenspekulation, Sicherung von Wachstumschancen für ortsansässige Landwirte und Stabilisierung der Bodenpreise.

## 2. Wann das Vorkaufsrecht greift

Das Vorkaufsrecht kommt zur Anwendung bei der Veräußerung von landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken, wenn:

- die Größe der Fläche 2 Hektar überschreitet – oder
- im besonderen Geltungsbereich (in Grenzregionen zur Schweiz) bereits ab 10 ar.

Voraussetzung ist stets, dass

- der Verkauf nach ASVG genehmigungspflichtig ist,
- das Rechtsgeschäft nicht genehmigungsfrei ist oder eine Pflicht zur Erteilung der Genehmigung besteht und
- ein agrarstrukturelles Interesse besteht, das durch die Veräußerung beeinträchtigt wäre und
- eine Versagung der Genehmigung als letztes Mittel nicht durch Auflagen oder Bedingungen verhindert werden kann.

## 3. Ablauf des Verfahrens

Der Kaufvertrag wird an das zuständige Landwirtschaftsamt mit der Bitte zur Erteilung einer Genehmigung übermittelt. Dort wird geprüft, ob die Genehmigung erteilt werden kann oder die Genehmigung zu versagen wäre.

Wenn das Landwirtschaftsamt zur Auffassung gelangt, die Genehmigung wäre an sich zu versagen, erlässt es einen Zwischenbescheid an den Veräußerer und leitet den Vertrag an die Siedlungsbehörde (LGL) weiter. Die Siedlungsbehörde wiederum bittet die LSBW eine Erklärung

über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen. Eine Ausübungserklärung wird nicht direkt an den Veräußerer, sondern über das Landwirtschaftsamt zusammen mit einem Bescheid mitgeteilt. Damit kommt zwischen Veräußerer und der LSBW zu den Bedingungen des ursprünglichen Vertrags als neuer Vertrag zustande (§ 464 Abs. 2 BGB).

#### 4. Besonderheiten in Baden-Württemberg

- Niedrige Eingriffsschwelle: Bereits ab 10 ar kann das Vorkaufsrecht im besonderen Geltungsbereich (s.o) greifen.
- Eigenständiges Eingriffsrecht: Die Landsiedlung darf das Vorkaufsrecht auch ohne konkreten Landwirt ausüben, wenn ein agrarstrukturelles Interesse besteht.
- Bodenfonds: Grundstücke, die durch das Vorkaufsrecht erworben werden, gehen in den im ASVG geregelten Bodenfonds des Landes über und werden gezielt zur Agrarstrukturverbesserung eingesetzt.

#### 5. Wirkung und Zielerreichung

Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht wirkt. Es sichert:

- Boden für aufstockungsbedürftige Betriebe,
- Stärkt den Eigentumsanteil (z.B. wichtig für Stabilität und Beleihbarkeit).
- verhindert Konzentration von Flächen in nichtlandwirtschaftlicher Hand,
- schützt junglandwirtschaftliche Existenzen und
- dämpft überzogene Preisentwicklungen.

#### 6. Schutz junglandwirtschaftlicher Existenzen

Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht schützt junge Landwirtinnen und Landwirte indirekt, indem es überhöhte Preise begrenzt, und Grundstücke gezielt über die Landsiedlung an Existenzgründer oder aufstockungsbedürftige Betriebe weitergibt. Auch Junglandwirte können berücksichtigt werden, wenn sie ein tragfähiges Aufstockungs- oder Entwicklungskonzept vorlegen und den Betrieb selbst bewirtschaften.

**Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH**  
Herzogstr. 6 A | 70176 Stuttgart  
☎ 0711 6677-0  
✉ [info@landsiedlung.de](mailto:info@landsiedlung.de)  
🌐 [www.landsiedlung.de](http://www.landsiedlung.de)