

Vor der Nase weggeschnappt

Die Abwicklung eines Grundstücksverkaufs ist eine aufwendige und oft langwierige Angelegenheit. Umso ärgerlicher ist es dann, wenn hinterher alles umsonst war, weil die öffentliche Hand ein Vorkaufsrecht ausübt.

Landwirtschaftliche Flächen sind begehrtter denn je. Viele Betriebe sind aus Gründen der Notwendigkeit einer Flächenaufstockung oder zur steuerrechtlichen Reinvestition von Veräußerungserlösen dringend auf den Zukauf landwirtschaftlicher Flächen angewiesen.

Mancher Landwirt, der mühsam eine passende Fläche zum akzeptablen Preis gefunden hat und nach dem Notartermin sich am Ziel seiner Bemühungen glaubt, kann eine bittere Enttäuschung erleben. Das Gesetz kennt eine Vielzahl von Vorkaufsrechten, mit deren Hilfe man einem das Grundstück, auch nach notarieller Beurkundung, noch „abjagen“ kann.

Privat eingeräumte Vorkaufsrechte

So kann an einem Grundstück ein Vorkaufsrecht für dritte Personen vereinbart worden sein (zum Beispiel Vorkaufsrecht zugunsten weicherer Geschwister im Rahmen eines Hofübergabevertrages). Diese Vorkaufsrechte sind im Regelfall im Grundbuch eingetragen und deshalb auch leicht erkennbar. In diesem Fall wird der Notar den Inhalt des Vertrages dem Vorkaufsberechtigten mitteilen.

Der Vorkaufsberechtigte kann innerhalb einer Frist von zwei Monaten – nach dem Empfang der Mitteilung – das Vorkaufsrecht durch eine Erklärung gegenüber dem Verkäufer ausüben. Er tritt dann an Stelle des ursprünglichen Erwerbers in den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten ein.

Neben diesen vertraglich vereinbarten Vorkaufsrechten gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorkaufsrechte, die nicht so leicht zu erkennen sind. Solche Vorkaufsrechte bestehen zum Teil auch zugunsten erwerbsinteressierter Landwirte. So hat nach dem Reichssiedlungsgesetz in Verbindung mit dem Grundstücksverkehrsgesetz ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen – in Bayern die BBV LandSiedlung GmbH – ein Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken in einer Größe ab 2 ha.

Vorkaufsrecht der Landsiedlung

Dieses Vorkaufsrecht besteht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf – dies ist der Regelfall – und die Genehmigung nach Auffassung der Genehmigungsbehörde (Landratsamt oder kreisfreie Stadt) zu versagen wäre. Ein Versa-

gungsgrund liegt insbesondere vor, wenn eine landwirtschaftliche Fläche an einen Nichtlandwirt veräußert wird und sich aufstockungsbedürftige Landwirte für die Fläche interessieren.

Das Vorkaufsrecht besteht allerdings nicht, wenn das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts (zum Beispiel Bund, Länder und Gemeinden, Wasser- und Bodenverbände, Jagdgenossenschaften) oder an Ehegatten oder nahe Verwandte veräußert wird.

Entgegen einem verbreitetem Irrtum haben also nicht einzelne erwerbsinteressierte Landwirte ein Vorkaufsrecht, sondern nur das gemeinnützige Siedlungsunternehmen (BBV LandSiedlung GmbH), die das Grundstück erwerben und an aufstockungsbedürftige Landwirte weiterveräußern kann.

Eine gesetzliche Besonderheit zugunsten von Landwirten besteht des Weiteren bei Almgrundstücken: Veräußert ein Teilhaber seinen Anteil an einem gemeinschaftlichen Almgrundstück oder an einem gemeinschaftlichen Almrecht ganz oder zum Teil ohne sein landwirtschaftliches Anwesen, so sind die übrigen Teilhaber zum Vorkauf berechtigt, wenn sie nachweisen, dass sie den Anteil für ihre eigene Wirtschaft benötigen.

Neben diesen landwirtschafts-freundlichen Rechten existieren eine Vielzahl von Regelungen, die landwirtschaftsfremde Vorkaufsrechte vermitteln. Die Begünstigten sind hier beispielsweise die Träger von Infrastrukturmaßnahmen oder Naturschutzmaßnahmen (siehe Kästen) sowie die Gemeinden.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht

Einer Gemeinde steht beim Kauf von Grundstücken in folgenden Fällen ein Vorkaufsrecht zu:

- Grundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach einem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke (zum Beispiel Erschließungsstraße) oder für die Anlage von Ausgleichsflächen festgesetzt ist.
- In einem durch Satzung festgelegten Umlegungsgebiet.
- In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich.
- Im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung.
- Im Geltungsbereich eines Bebau-

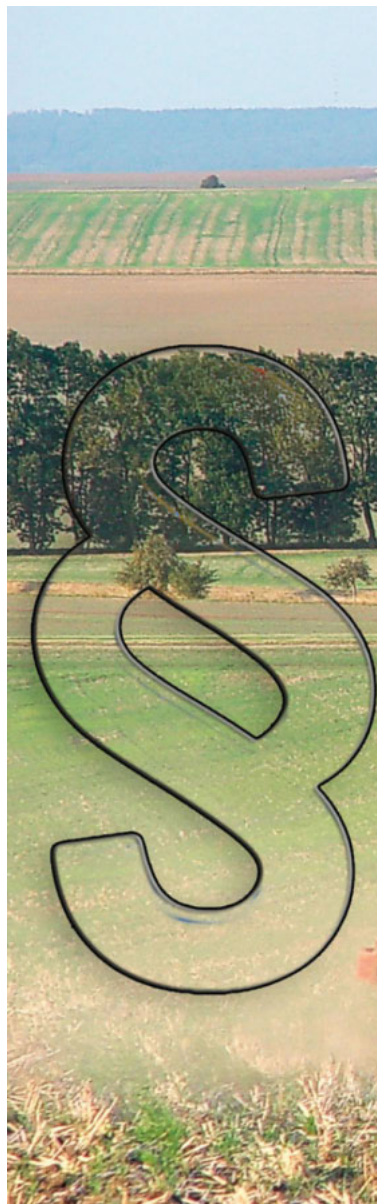


FOTO: AGRARFOTO

Bodenmarkt: Der Staat hat in bestimmten Situationen den Vortritt beim Flächenkauf.

ungsplanes oder in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann, soweit die Grundstücke unbebaut sind.

Die Gemeinde hat darüber hinaus die Möglichkeit, für Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch eine eigene Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken zu begründen.

Auch kann die Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht schaffen, indem sie in Gebieten, in denen eine städtebauliche Maßnahme in Betracht zu ziehen ist, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnet, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Auch hier muss allerdings ein konkreter Planungsansatz vorhanden

sein. Unzulässig ist es, eine Vorkaufsrechtsatzung pauschal für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen.

An landwirtschaftlichen Grundstücken außerhalb der Ortslage besteht ein Vorkaufsrecht, wenn diese Grundstücke im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes liegen und dort für das Grundstück eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

Besonders von der Ausübung eines Vorkaufsrechts gefährdet sind landwirtschaftliche Grundstücke, die zwar im Außenbereich liegen, aber an vorhandene Bebauung angrenzen. Selbst wenn im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche noch nicht dargestellt ist, kann dennoch ein Vorkaufsrecht entstehen, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche darstellen wird.

Des Weiteren besteht ein Vorkaufsrecht in Gebieten, die zum Zwecke des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Nur im Interesse des Allgemeinwohls

Nachdem die Ausübung eines Vorkaufsrechts einen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht darstellt, setzt seine Ausübung immer voraus, dass eine Rechtfertigung aus dem Wohl für die Allgemeinheit vorliegt. So ist zum Beispiel die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vom Gemeinwohl gedeckt, wenn die Gemeinde das Grundstück lediglich aus Gewinnstreben erwirbt oder es sich zu Vorratszwecken aneignen will.

Deutlich wird dies zum Beispiel bei Flächen, die dem Hochwasserschutz dienen sollen. Bei einem unbebauten Grundstück im Außenbereich kann keine Verbesserung des Hochwasserschutzes eintreten, auch wenn das Grundstück durch die Gemeinde erworben wird. Etwas anderes gilt nur dann, wenn dort zum Beispiel eine Bebauung vorhanden ist und deren Beseitigung zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beiträgt oder dort eine Hochwasserschutz relevante Maßnahme (zum Beispiel Bau eines Damms) durchgeführt werden soll.

Aus der Voraussetzung des Allgemeinwohlsinteresses folgt auch eine Begrenzung auf Grundstücks-teilflächen. Wenn zum Beispiel ein Grundstück veräußert wird, das nur mit wenigen Quadratmetern im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder im Bereich einer zukünftigen Wohnbaufläche, so ist das Vorkaufsrecht auf diese Teilfläche beschränkt. Umgekehrt braucht aber

auch der Erwerber nicht hinnehmen, dass eine Teilfläche durch Vorkaufsrecht abgespalten wird und er dann auf einer vielleicht unförmigen Restfläche „sitzenbleibt“. Vielmehr hat er die Möglichkeit, die Übernahme der Restfläche zu verlangen.

Ausgeschlossen ist die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts jedoch, wenn der Eigentümer des Grundstücks dieses an seinen Ehegatten oder an Personen verkauft, die mit ihm nahe verwandt sind.

So kann die Gemeinde ihr Recht ausüben

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist in einem relativ komplizierten Verfahrensgang geregelt. Zunächst hat der Verkäufer der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen. Dies wird meist durch den Notar erledigt.

Besteht kein Vorkaufsrecht oder wird dieses nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein sogenanntes Negativzeugnis auszustellen. Das Grundbuchamt darf den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch erst eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechtes dadurch nachgewiesen ist.

Die Gemeinde kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages das Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausüben. Wird das

Vorkaufsrecht für die Infrastruktur

Sogenannte Vorhabensträger (Bund, Länder) haben nach einer Reihe von Fachgesetzen ein Vorkaufsrecht an Flächen, die von einer Veränderungssperre betroffen sind (zum Beispiel Bau von Bundesstraßen und Autobahnen). Hier steht zum Beispiel dem Träger der Straßenbaulast mit Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren ein Vorkaufsrecht an den vom Plan betroffenen Flächen zu. Gleiches gilt bei Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen, Eisenbahnlinien, dem Bau von Flughäfen, sowie bei der Planung von Energieversorgungsleitungen, wie Hochspannungsfreileitungen, Gasversorgungsleitungen, Hochspannungsleitungen zur Netzanbindung von Windenergieanlagen, etc.

Den Vorhabensträgern solcher Maßnahmen wird damit die Mög-

lichkeit gegeben, das Eigentum an den von der Maßnahme voraussichtlich betroffenen Grundstücken, ohne Durchführung eines Enteignungsverfahrens im Verkaufsfalle, zu erwerben, wenn die Grundstücke für die Realisierung des Vorhabens benötigt werden. Wer von einer solchen Maßnahme betroffen ist, sollte daher in das Grunderwerbsverzeichnis und den Grunderwerbsplan Einsicht nehmen. Ist das Grundstück dort nur für einen vorübergehenden Gebrauch, zum Beispiel zur Einrichtung der Baustelle etc. ausgewiesen, besteht kein Vorkaufsrecht.

Auf den ersten Blick sind diese Vorkaufsrechte wenig einschneidend, denn kaum ein Landwirt wird eine Fläche erwerben, wenn er damit rechnen muss, dass er diese alsbald, sei es nun freihändig oder im

Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, so wird die Gemeinde im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen und der Übereignungsanspruch des bisherigen Käufers, der durch Vormerkung gesichert ist, wieder gelöscht.

Grundsätzlich tritt die Gemeinde in den Kaufvertrag ein, so wie er zwischen den ursprünglichen Parteien vereinbart wurde. Hierzu gibt es aber eine Besonderheit: Die Gemeinde

kann den zu zahlenden Betrag, also den Kaufpreis nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Das heißt nichts anderes als, die Gemeinde kann den Kaufpreis reduzieren.

Die Überschreitung muss allerdings erheblich sein (ab etwa 30 %).

Enteignungsverfahren, wieder für den Bau einer Infrastrukturmaßnahme abgeben muss.

Wie ist es aber, wenn das betroffene Grundstück nur mit einem Teil der Fläche für die Infrastrukturmaßnahme beansprucht wird? Entsteht durch die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes eine Restfläche, die nur noch unwirtschaftlich zu bearbeiten ist, wird der Verkäufer verlangen können, dass diese Restfläche mit übernommen wird.

Bleibt die Restfläche beim Erwerber, dann kann dieser eventuell einen Ausgleich für die Nachteile der Verkleinerung verlangen. Da die Ausübung des Vorkaufsrechtes hier nicht anders wirkt als eine Enteignung zugunsten des Maßnahmeträgers, kommen Ersatzansprüche wegen Deformierung oder Durchschneidung der Restfläche in Betracht, aber auch eine sogenannte Mehrwegeentschädigung, wenn die Fläche in mehrere Teile zerteilt wird.

In Zeiten, in denen die Grundstückspreise stark steigend sind, genügt ein Verweis der Gemeinde auf die Bodenrichtwerte dazu nicht. Die Basis der Bodenrichtwerte sind Vergleichspreise zurückliegender Jahre. In Anbetracht des Umstandes, dass statistisch betrachtet die Veräußerungswerte landwirtschaftlicher Flä-

Fortsetzung auf Seite 30

Das Vorkaufsrecht für Zwecke des Naturschutzes

Dem Freistaat Bayern wie auch den Bezirken, Landkreisen, Gemeinden und kommunalen Zweckverbänden steht beim Verkauf von Grundstücken, auf denen sich oberirdische Gewässer – ausgenommen jedoch Be- und Entwässerungsgräben – befinden, ein Vorkaufsrecht zu. Dieses Vorkaufsrecht gilt auch für Grundstücke, die an ein Gewässer angrenzen, auch wenn das Gewässergrundstück eine eigene Flurnummer hat. Eine nicht nur punktförmige Angrenzung ist nach der Rechtsprechung ausreichend.

Vorkaufsrechte bestehen zudem an Grundstücken, die ganz oder teilweise in Naturschutzgebieten und Nationalparks liegen oder auf denen sich Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile etc. befinden. Darüber hinaus besteht ein Vorkaufsrecht nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts München für Flächen, für die zwar keine Schutzgebietsausweisung bislang erfolgt ist, die aber innerhalb eines an die EU-Kommission gemeldeten und von dieser gelisteten FFH- und/oder SPA-Gebietes (zum Beispiel Europäisches Vogelschutzgebiet) liegen. In Bayern sind dies immerhin 7,9 % der Landesfläche.

Dieses naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht ähnelt dem gemeindlichen Vorkaufsrecht. Auch hier

- ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn eine Veräußerung an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie erfolgt,
- kann der Vorkaufsberechtigte (Freistaat Bayern) den zu zahlenden Kaufpreis auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufes reduzieren,
- ist der Verkäufer berechtigt, innerhalb eines Monats vom Vertrag zurückzutreten.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies gegenwärtig oder zukünftig die Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege oder das Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuss und Erholung in der freien Natur rechtfertigt. Neben der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung bzw. Wertigkeit der betroffenen Flächen reicht es aus, wenn sich auf der Fläche infolge des ausgeübten Vorkaufsrechtes eine naturschutzfachliche Verbesserung oder Aufwertung ergeben kann. Dies muss im Ausübungsbescheid dargelegt werden. Konkrete Planungen, was für Maßnahmen durchgeführt werden, sind allerdings nicht erforderlich.

Liegen die Voraussetzungen des Vorkaufsrechtes nur auf einem Teil eines Flurstückes (zum Beispiel Uferlandstreifen) vor, kann auch nur dieser über das Vorkaufsrecht erworben werden. Umgekehrt kann der Eigentümer der Restfläche aber verlangen, dass der Verkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt wird. Eine solche Erstreckung dient dem Verkäufer, da er dadurch verhindern kann, auf einer unwirtschaftlichen Restfläche sitzenzubleiben. Der Käufer hingegen hat das Problem, dass er eine Restfläche übernehmen muss, wenn der Eigentümer seinen Übernahmeanspruch nicht geltend macht. Er bleibt dann möglicherweise auf einer unförmigen Restfläche sitzen. Ob er dann einen Entschädigungsanspruch nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen hat, ist höchstrichterlich noch nicht entschieden.

Im Regelfall wird der Grundstückseigentümer gut beraten sein, seinen Übernahmeanspruch auszuüben. Ansonsten droht ihm, dass der Erstkäufer ihm für die unförmige Restfläche einen geringeren Kaufpreis zahlt. Die Festlegung des Kaufpreises muss gegebenenfalls neu verhandelt werden. Auf eine Verteilung

rein nach Quadratmeterpreisen und Fläche wird sich der Erwerber nicht einlassen müssen.

Die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechtes vollzieht sich in ähnlicher Weise wie beim gemeindlichen Vorkaufsrecht. Auch hier erfolgt die Mitteilung des notariellen Kaufvertrages an das Landratsamt als Kreisverwaltungsbehörde. Ist die Ausübung des Vorkaufsrechtes beabsichtigt, so muss die Behörde regelmäßig zunächst die Betroffenen anhören, diesen also Gelegenheit geben, ihre Belange und Einwendungen darzustellen.

Die Ausübungserklärung hat innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung zu erfolgen. Im Regelfall erfolgt die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Freistaat Bayern, vertreten durch die Kreisverwaltungsbehörde. Dieser kann und muss das Vorkaufsrecht auch zugunsten anderer Berechtigter, insbesondere zugunsten von Kommunen und kommunalen Zweckverbänden ausüben, wenn es diese verlangen. Vorkaufsrechte können auch zugunsten eines überörtlichen gemeinnützigen Erholungsflächenvereins oder zugunsten von gemeinnützigen Naturschutz-, Fremdenverkehrs- und Wandervereinen bezüglich Flächen in Naturschutzgebieten/Naturdenkmälern ausgeübt werden.

Vor der Nase ...

Fortsetzung von Seite 29

chen in Bayern im Durchschnitt um 25 % angestiegen sind, ist allein der Bodenrichtwert kein geeigneter Maßstab mehr. Abzustellen ist immer auf die konkrete aktuelle Situation im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Die Gemeinde kann zu hohe Preise anpassen

Setzt die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechtes den Kaufpreis herab, so muss sie nur diesen an den Verkäufer bezahlen. Der Verkäufer hat in diesem Falle aber das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Von diesem Recht muss er bis zum Ablauf von einem Monat nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechtes Gebrauch machen.

Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten, die entstanden sind (zum Bei-

spiel Notarkosten). Tritt der Verkäufer nicht zurück, so geht das Grundstück in das Eigentum der Gemeinde über. Diese hat dann nur den herabgesetzten Kaufpreis zu zahlen.

Allerdings muss die Gemeinde das so erworbene Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem Zweck verwenden, zu dessen Erreichung sie das Vorkaufsrecht ausgeübt hat. Also zum Beispiel für die Planung eines Baugebietes etc. nutzen. Ansonsten ist sie verpflichtet, dem Verkäufer die Differenz zwischen dem herabgesetzten Kaufpreis und dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis nachzuentrichten.

Die Entscheidung vor Gericht prüfen lassen?

Der Verkäufer hat aber nicht nur die Wahl zwischen reduziertem Kaufpreis und Rücktrittsrecht (also keinem Verkauf), vielmehr kann er mit gerichtlichen Mitteln gegen die Vorkaufsrechtsausübung vorgehen. Sowohl Verkäufer als auch Käufer

des ursprünglichen Kaufvertrages haben die Möglichkeit, gegen die Vorkaufsrechtsausübung einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu stellen. Der Antrag ist binnen eines Monats seit der Zustellung des Verwaltungsaktes, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, bei der Gemeinde einzureichen.

Die Gemeinde muss dann den Antrag zusammen mit ihren Akten unverzüglich dem zuständigen Landgericht vorlegen. Zuständig ist dort die sogenannte Kammer für Baulandsachen, die mit Zivilrichtern und Richtern des Verwaltungsgerichts besetzt ist.

Will man sich nicht nur gegen die Herabsetzung des Kaufpreises, sondern gegen die Verkaufsausübung als solche zur Wehr setzen, können gegen das durch einen Verwaltungsakt ausgeübte Vorkaufsrecht sowohl Verkäufer als auch Erstkäufer mit Widerspruch und Anfechtungsklage vorgehen. Zuständig ist hier das Verwaltungsgericht.

Solche Verfahren sind oft langwie-

rig. Der Verkäufer wird bis zu einem rechtskräftigen Abschluss auf den Kaufpreis warten müssen. Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde wegen des Zinsnachteiles stehen dem Verkäufer nicht zu.

Ist das Vorkaufsrecht noch abzuwenden?

Im Falle des gemeindlichen Vorkaufsrechtes gibt das Baugesetzbuch dem Käufer das Recht, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes abzuwenden, indem er den mit dem Vorkaufsrecht verfolgten Zweck (zum Beispiel Bereitstellung von Wohnbebauung) selbst verwirklicht. In diesem Fall ist die Ausübung des Vorkaufsrechtes zum Wohl der Allgemeinheit nicht mehr erforderlich.

Dieses besondere Abwendungsrecht setzt zunächst voraus, dass die Verwendung des Grundstücks bestimmt oder zumindest bestimmbar ist. Dies ist dann zu bejahen, wenn ein Bebauungsplan vorliegt, aber unter Umständen auch schon,

SONDERVERÖFFENTLICHUNG

Neuer Milchviehstall mit zwei Melkrobotern gebaut**„Tag der offenen Tür“ bei Familie Sachs am 23.11. von 10 bis 16 Uhr in 95236 Stambach, OT Oelschnitz**

Schon seit 1980 ist das Milchvieh der Familie Sachs in Oelschnitz in einem modernen Laufstall untergebracht. Stück für Stück wurde der Laufstall seitdem auf 80 Liegeplätze erweitert. Für die Familie Sachs war aufgrund des hohen Grünlandanteils im Betrieb und der guten Standortvoraussetzungen für die Milchviehhaltung klar, dass sich ihr Familienbetrieb weiterentwickeln soll.

Dieses Jahr konnte nun ein durchdachter und zukunftsfähiger Neubau realisiert werden. Zusammen mit BayWa Stall-Systeme wurde dieser als Komplettstall geplant und gebaut. Dabei betreuten die

Stallbauexperten der BayWa das gesamte Bauprojekt, von der Planung über die Koordinierung der Lieferanten bis zur Endabnahme. Neben Eingabeplanung und Erstellung des Brandschutzkonzeptes gehörte auch die Organisation der Baustelle zu ihrem Aufgabenbereich. Zusätzlich wurde das Projekt von der BBV Landsiedlung mitbetreut. Albert Sachs und sein Sohn Patrick legten bei der Planung ihres neuen Arbeitsplatzes viel Wert auf Übersichtlichkeit und gutes Klima im Stall. Ausgelegt für 126 melkende Kühe verfügt der neue vierreihige Stallkomplex heute über zwei von der

BayWa Bayreuth gelieferte DeLaval VMS-Melksysteme, die der Familie Sachs die Melkarbeit in Zukunft erleichtern. Beim eingesetzten „Feed-First-System“ von DeLaval haben die Kühe zukünftig zu jeder Tageszeit ungehindert Zutritt zu den Fressplätzen und werden beim Rücktrieb zu den Liegeboxen in melk- und nichtmelkberechtigte Tiere selektiert. Um das erforderliche Tier-Fressplatzverhältnis von 1,2 : 1 zu erreichen, wurde der Futtertisch im Außenbereich um zusätzliche 32 Außenfressplätze verlängert. Die Laufgänge sind als „Groove-Boden“ (Längsrillenboden) ausge-

führt, was für einen guten Flüssigkeitsabtransport und gute Trittsicherheit und Klauengesundheit sorgt. Aufgrund seiner Lage in rauem und windigem Klima auf ca. 600 m Meereshöhe hat sich der Betrieb entschie-



Innenansicht des neuen Laufstalls der Familie Sachs mit Groove-Laufgangboden.

DIETER WEIß

Heizungsbau ~ Sanitär / Bäder ~ Flaschnerei
Metallbedachung ~ Wartung / Notdienst

Weißensteinstr. 3 ~ 95236 Stambach
Tel.: (0 92 56) 5 25 ~ Mobil: 01 75 9 28 40 76
www.weiss-stambach.de

BBV Landsiedlung

- Investitionsbetreuung
- Flur- und Regionalentwicklung
- Ländliche Immobilien
- Betriebs- und Energieberatung
- AgrarUmwelt

Herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit. Wir wünschen der Familie Sachs stets viel Glück, viel Segen und Erfolg im neuen Milchviehstall.

Ansprechpartner: Georg Döhler
Tel.: 0951 965 172 71 | Mobil: 0160 969 889 89
Email: georg.doehler@bbv-ls.de
www.bbv-ls.de
Einfach mal anrufen!

wenn sich die künftige Nutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer städtebaulichen Satzung oder einem Entwicklungskonzept ergibt.

Die zweite Voraussetzung ist, dass eine dieser Bestimmung entsprechende Nutzung durch den Käufer möglich ist. Der Käufer muss also nachweisen, dass er finanziell in der Lage ist, das Projekt „zu stemmen“. Will der Käufer von seinem Abwendungsrecht Gebrauch machen, so muss er vor Ablauf einer Frist von zwei Monaten eine entsprechende Verpflichtungserklärung schriftlich bei der Gemeinde abgeben. Hierzu wird der Käufer angeben müssen, welche Maßnahmen er in welcher Frist realisieren will. Im Kern handelt es sich hier um das Angebot auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Spätestens bei Abgabe dieser Erklärung wird sich ein Käufer sinnvoller Weise anwaltschaftlich beraten lassen müssen.

Die Verpflichtungserklärung muss innerhalb der Zwei-Monats-Frist,

Bauleitplanung für Landwirte

Was sind die Instrumente der Bauleitplanung? Wie läuft das Aufstellungsverfahren ab und wie kann ich meine eigenen Interessen einbringen? Wie kann ich Bauleitpläne gerichtlich überprüfen lassen? Ein neues KTBL-Heft

gibt Hinweise, worauf Landwirte achten sollten und welche Handlungsmöglichkeiten sie haben. Das 44-seitige Heft ist für 8 € beim Kuratorium für Technik und Bauwesen (KTBL) erhältlich. E-Mail: Vertrieb@ktbl.de, Tel. 06151 7001-189.

die der Gemeinde für die Ausübung des Vorkaufsrechtes zur Verfügung steht, abgegeben werden. Die Frist ist nur gewährt, wenn die Erklärung in schriftlicher Form innerhalb der Frist der Gemeinde zugeht. Der Käufer steht hier also unter erheblichem Zeitdruck. Diese Frist kann auf Antrag des Käufers durch die Gemeinde um weitere zwei Monate verlängert werden, wenn der Käufer vor Ablauf der Frist glaubhaft macht, dass er sein Abwendungsrecht erfüllen wird. In diesem Fall verlängert sich

dann aber auch das Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Die Abgabe einer Abwendungs-erklärung schließt im Übrigen nicht aus, dass der Käufer gegen die Vorkaufsausübung durch die Gemeinde dennoch mit Widerspruch oder Klage vorgeht. Ist dieser Rechtsbehelf erfolgreich, weil die Gemeinde zu Unrecht ein Vorkaufsrecht ausgeübt hat, entfällt auch die Grundlage für das Abwendungsangebot.

Fazit: Die Ausübung eines Vorkaufsrechtes bedeutet für den Verkä-

fer nicht nur den Verlust eines schon sicher geglaubten Grundstücks. Besonders ärgerlich sind die Fälle, in denen der Käufer im Hinblick auf die Zahlung des Kaufpreises Vorkehrungen, zum Beispiel Kreditaufnahme etc. getroffen hat. Ist der notariell beurkundete Kaufpreis schon bezahlt worden, erhält der Käufer diesen zurück, ein Zinsschaden wird bleiben.

Es soll schon Fälle gegeben haben, in denen vor der notariellen Beurkundung Geldzahlungen erfolgt sind, die in der Notarurkunde keine Erwähnung finden (sogenannte Unterverbriefung). Hier läuft der Käufer Gefahr, dass sich der Verkäufer an den Erhalt einer solchen Barzahlung nicht mehr erinnert, weil er vom Vorkaufsberechtigten nur den notariell beurkundeten Kaufpreis erhält. Gerade im Hinblick auf die bestehenden Vorkaufsrechte ist die Unterverbriefung nicht nur illegal (Betrug, Steuerhinterziehung), sondern auch äußerst ungeschickt.

Josef Deuringer

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg

SONDERVERÖFFENTLICHUNG

den, die Stallwände der von der Firma Systembau Wolf errichteten Stahl-Leimholz Konstruktion als 50 mm Vollholzbohlenwand auszuführen und das Dach mit 40 mm Sandweindeckung zu dämmen. Um den Neubau vor allem durch natürliches Licht zu beleuchten, wurde ein verschließbarer Pultdach-Lichtfirst mit einer 1,40 Meter breiten, durchgehenden und regelbaren Lichtfläche

verbaut. Als Lüftungselement für die beiden Traufseiten haben sich die Betriebsleiter für Licht-Lüftungsschieber mit einer Lichtfläche von 1,70 cm Höhe entschieden. Nach nur siebenmonatiger Bauzeit möchten die Familie Sachs und BayWa Stall+Systeme nun interessierten Landwirten und der Öffentlichkeit die Möglichkeit bieten, den gelungenen Neubau zu besichtigen und ver-

anstalten zusammen mit den an der Bauausführung beteiligten Firmen am 23.11.2014 von 10 bis 16 Uhr einen Tag der offenen Stalltür. Die Bauherren sowie die am Bau beteiligten Firmen freu-

en sich auf Ihren Besuch. Für das leibliche Wohl ist gesorgt. Zu finden ist der Stallneubau über die Abfahrt Münchberg Süd der A 9. Ab der Autobahnabfahrt ist die Zufahrt ausgeschildert.

STALLBAU BEHÄLTERBAU



Rinderställe Schweineställe Geflügelställe Lagerhallen Maschinenhallen Reitanlagen Güllebehälter Biogasbehälter Getreidesilos

Wir erstellen für den Betrieb Albert Sachs den Milchviehstall sowie die zwei Güllebehälter und gratulieren zum gelungenen Neubau.

Wolf System GmbH Am Stadtwald 20, 94486 Osterhofen
Tel. 09932/37-0, Fax 2893, mail@wolfsystem.de, www.wolfsystem.de



Herzlichen Glückwunsch an die Familie Sachs zum neuen Stall und zu 2 DeLaval VMS



Besser automatisch melken!

Kontakt:
Johann Hauck
0171 / 413 2363
Klaus Neubauer
0171 / 522 4550



www.delaval.de

BayWa Stall+Systeme aus einer Hand.

Planen, Bauen, Einrichten und Service.

Technik

BayWa

Herzlichen Glückwunsch.

Wir gratulieren der Familie Sachs zum neuen Milchviehstall und wünschen für die Zukunft viel Erfolg mit BayWa Stall+Systeme!

Tag der offenen Stalltür am 23.11.2014.

Einladung zur Stallbesichtigung am Sonntag, den 23.11.2014 von 10.00 bis 16.00 Uhr bei Familie Sachs in 95236 Stammbach, OT Oelschnitz!



Rinderhalter



Bau



Planung



Einrichtung



Service

BayWa AG, Technik
Innenwirtschaft Franken
Sennfelder Bahnhof 4
97424 Schweinfurt
Telefon 09721 6759210
www.baywa.de/stallssysteme