

## Die Grundsätze des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke in Polen



*Von Dr. Filip Hartwich*

<http://www.polnisches-recht.eu>

[info@polnisches-recht.eu](mailto:info@polnisches-recht.eu)

Der Eigentumsübergang an landwirtschaftlichen Grundstücken regelt in Polen vor allem das Gesetz vom 11. April 2003 über die Gestaltung der landwirtschaftlichen Ordnung<sup>1</sup>. Das LOrdG legt die Grundsätze der Gestaltung der landwirtschaftlichen Ordnung fest. Um dieses Ziel zu erreichen wird eine Verbesserung der Gebietsstruktur der landwirtschaftlichen Höfe angestrebt, einer übermäßigen Konzentration landwirtschaftlicher Grundstücke entgegenwirkt sowie sichergestellt, dass diese Höfe durch Personen geführt werden, die über eine geeignete Qualifikation verfügen (Art. 1 LOrdG). Der Gesetzgeber strebt dieses Ziel an, in dem er Voraussetzungen festlegt, von derer Erfüllung die Möglichkeit des Eigentumserwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke abhängig gemacht wird, sowie durch die Einführung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts der Agentur (Art. 3 LOrdG). Die Agentur kann insbesondere erst beim Vorliegen mehrerer negativer Voraussetzungen ihr Vorkaufsrecht in Anspruch nehmen, das LOrdG legt nämlich Situation fest, in denen ihr dieses Recht nicht zusteht.

Hervorzuheben sei insbesondere diejenige Regelung des LOrdG, welche festlegt, dass das Vorkaufsrecht der Agentur hinter das Vorkaufsrecht des Pächters des veräußerten Grundstücks zurücktritt. Wie es aus Art. 3 Abs. 1 LOrdG folgt, wird das landwirtschaftliche Grundstück von einer natürlichen Person oder einer anderen als die Agentur juristischen Person veräußert, steht das Vorkaufsrecht vom Gesetzes wegen dem Pächter dieses Grundstücks zu, sofern der zugrunde liegende Pachtvertrag in schriftlicher Form geschlossen, diesem ein feststehendes Datum versehen und er mindestens drei Jahre lang von diesem Datum an ausgeführt wurde, sowie das Grundstück teils des Familienbetriebs des Pächters ist oder von einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft gepachtet wird. Aus dieser Regelung folgt eine Reihe von Voraussetzungen, von derer Erfüllung die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts durch den Pächter abhängig gemacht wurde. In dem für die Praxis

---

<sup>1</sup> Polnisches Gesetzblatt aus dem Jahr 2003, Nr. 64, Pos. 592 m. Ä. – im Folgendem mit LOrdG abgekürzt.

relevanteren Fall, in dem es sich bei dem Pächter um keine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft handelt, hängt die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts in erster Linie davon ab, ob das Grundstück teils des Familienbetriebs des Pächters ist. Als Familienbetriebe gelten diejenigen landwirtschaftlichen Betriebe, welche von selbständigen Landwirten geführt werden und bei denen die Summe aller landwirtschaftlich genutzten Flächen, von denen in Art. 2 Nr. 5 LOrdG die Rede ist, keine 300 Hektar übersteigt (Art. 5 Abs. 1 LOrdG). Da ferner Art. 2 Nr. 2 LOrdG klarstellt, dass als landwirtschaftliche Betriebe solche im Sinne des ZGB gelten, wobei zugleich ihre Fläche nicht kleiner als 1 Hektar sein darf, so folgt daraus, dass die Fläche des Familienbetriebes im Sinne des LOrdG nicht kleiner als 1 Hektar und nicht größer als 300 Hektar sein darf. Die Grundvoraussetzung für die Qualifikation eines landwirtschaftlichen Betriebes als Familienbetrieb ist, dass dieses von einem selbständigen Landwirt geführt wird. Wie das LOrdG klarstellt, handelt es sich bei einem selbständigen Landwirt um eine natürliche Person, welche Eigentümerin oder Pächterin landwirtschaftlicher Grundstücke ist, bei denen die Summe aller landwirtschaftlich genutzten Flächen keine 300 Hektar übersteigt, welche persönlich den landwirtschaftlichen Betrieb führt und über landwirtschaftliche Qualifikation verfügt und die in der Gemeinde wohnt, in der eines der zum Betrieb gehörenden Grundstücke liegt (Art. 6 Abs. 1 LOrdG). Aus dieser Vorschrift folgt wiederum eine Reihe neuer Voraussetzungen, von derer Erfüllung die Möglichkeit der Inanspruchnahme des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch den Pächter abhängt (Art. 3 Abs. 1 LOrdG). Analysiert man die erste Voraussetzung, welche Zweifel aufkommen lässt, wird man feststellen, dass eine natürliche Person dann persönlich den landwirtschaftlichen Betrieb führt, wenn sie alle Entscheidungen, welche die Ausführung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit in diesem Betrieb betreffen, trifft (Art. 6 Abs. 2 LOrdG). Der Sinn dieser Regelung war, vor Spekulationskäufen landwirtschaftlicher Grundstücke durch Personen, welche keine Landwirte sind, zu schützen. Eine Person wird dann für eine solche gehalten, die ein landwirtschaftliches Betrieb führt, wenn sie über dieses Betrieb rechtlich verfügend funktionelle Tätigkeiten ausführt, die für eine rationale Wirtschaft in dem konkreten Betrieb unerlässlich sind. Wie aus Art. 7 Abs. 1 LOrdG folgt, gilt als Nachweis der persönlichen Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes eine Erklärung des Führenden, welche durch den Gemeindevorsteher beglaubigt wird. Eine weitere Voraussetzung, die erfüllt werden muss, um eine natürliche Person als einen selbständigen Landwirt zu qualifizieren, ist die Feststellung, dass diese über landwirtschaftliche Qualifikation verfügt. Diese Voraussetzung hielt der Gesetzgeber für erforderlich, weil das Führen eines landwirtschaftlichen Betriebes – folglich die Produktion gesunder Nahrung – das Wissen im

Bereich der landwirtschaftlichen Verwaltung, Agrotechnik, Agronomie sowie Chemie erfordert. Eine natürliche Person verfügt über landwirtschaftliche Qualifikation, wenn sie zumindest eine landwirtschaftliche Grundausbildung oder eine auch andere Universitätsausbildung absolvierte oder das Abitur besitzt oder aber persönlich einen landwirtschaftlichen Betrieb führte oder in einem solchen mindestens 5 Jahre lang arbeitete (Art. 6 Abs. 3 LOrdG). Die genannte Vorschrift stellt somit klar, dass das Abitur oder beliebige Universitätsausbildung, unabhängig von ihrem Profil, als Nachweis landwirtschaftlicher Qualifikation dienen kann. Wenn das Vorliegen dieser Qualifikationen durch die persönliche Führung des Betriebes oder die Arbeit in einem solchen nachgewiesen wird, so wäre anzumerken, dass diese Voraussetzung nicht nur dann als erfüllt anzusehen ist, wenn eine natürliche Person während der vorgenannten Zeit diese Tätigkeit ausübte, sondern insbesondere auch dann, wenn sie während einer bestimmten Zeit einen landwirtschaftlichen Betrieb führte, wobei diese Zeit kürzer als 5 Jahre war, sowie während einer bestimmten Zeit – welche der Führung des Betriebes voranging oder folgte – in einem solchen Betrieb arbeitete, wobei diese Zeit kürzer als 5 Jahre war, summiert jedoch beide Zeitabschnitte mindestens 5 Jahre ergeben. Weil der Gesetzgeber in Art. 6 Abs. 3 LOrdG nicht ausdrücklich geregelt hat, dass die dort aufgeführten Tätigkeiten ohne Unterbrechung erfolgen sollen, ist davon auszugehen, dass eine Unterbrechung kein Hindernis für das Vorliegen landwirtschaftlicher Qualifikationen darstellt. Die letzte Voraussetzung, die erfüllt werden muss, um eine natürliche Person als einen selbständigen Landwirt im Sinne des LOrdG zu qualifizieren, ist, dass sie in der Gemeinde wohnen muss, in der eines der zum Betrieb gehörenden Grundstücke liegt (Art. 6 Abs. 1 LOrdG). Diese Voraussetzung fand Eingang in das Gesetz, um den Grundstücksverkehr zu rationalisieren und den zwischennachbarschaftlichen Austausch zu stärken.

Liegen alle oben besprochenen Voraussetzungen des Art. 3 Abs. 1 LOrdG vor, so wird dem Pächter ein gesetzliches Vorkaufsrecht bei der Veräußerung des von ihm gepachteten Grundstücks zuerkannt. Der Umstand, dass es im konkreten Fall keinen Vorkaufsberechtigten gab oder dieser sein Vorkaufsrecht nicht in Anspruch nahm, bedeutet nicht automatisch, dass die Agentur gemäß Art. 3 Abs. 4 LOrdG von diesem Recht Gebrauch machen kann. Für die Bejahung einer solchen Möglichkeit ist erst das Vorliegen weiterer negativer Voraussetzungen erforderlich, das LOrdG regelt nämlich weitere Fälle, in denen ihr dieses Recht nicht zusteht. Besondere Aufmerksamkeit verdient hier die Vorschrift des Art. 3 Abs. 5 LOrdG. Findet sie Anwendung, so steht der Agentur kein Vorkaufsrecht zu. Art. 3 Abs. 5

LOrdG ermöglicht es den dort genannten Subjekten landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, ohne dass sie die rigorosen Voraussetzungen des LOrdG erfüllen müssen. Dieses Recht steht einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft sowie einer dem Veräußerer nahestehenden Person zu. Der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft steht dieses Recht nur dann zu, wenn der Veräußerer ein Mitglied dieser Genossenschaft ist und das zu veräußernde Grundstück eine Genossenschaftseinlage darstellt. Unter dem Begriff einer nahestehenden Person versteht man hingegen Abkömmlinge, Verwandte in aufsteigender Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Annehmende und Angenommene, den Ehegatten sowie eine Person, die mit dem Veräußerer faktisch zusammenlebt - Art. 4 Nr. 13 des Gesetzes vom 21. August 1997 über die Immobilienwirtschaft<sup>2</sup> i. V. m. Art. 3 Abs. 5 Nr. 2 LOrdG.

Eine weitere negative Voraussetzung für die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts durch die Agentur sieht das LOrdG im Art. 3 Abs. 7 vor. Gemäß dieser Vorschrift steht der Agentur kein Vorkaufsrecht zu, wenn durch den Grundstückserwerb ein Familienbetrieb vergrößert wird und das erworbene Grundstück in der Gemeinde, oder in der Nachbargemeinde, liegt, in der der Erwerber seinen Wohnsitz hat. Die oberen Ausführungen zur Feststellung des Familienbetriebes haben auch hier ihre Gültigkeit. Es sei jedoch anzumerken, dass die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes, bei der die Kontrolle der Agentur ausbleibt, gemäß Art. 3 Abs. 7 i. V. m. Art. 5 Abs. 1 Nr. 2 LOrdG nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 300 Hektar möglich ist. Die Feststellung, dass im konkreten Fall keine der Voraussetzungen vorliegt, welche das Vorkaufsrecht der Agentur ausschließen würde, führt dazu, dass diese jenes Recht in Anspruch nehmen kann (Art. 3 Abs. 4 LOrdG).

---

<sup>2</sup> Polnisches Gesetzblatt aus dem Jahr 2010, Nr.102, Pos. 651 (bereinigte Fassung).