



COMITÉ EUROPÉEN DE DROIT RURAL  
EUROPEAN COUNCIL FOR RURAL LAW  
EUROPAISCHE GESELLSCHAFT FÜR AGRARRECHT UND DAS RECHT DES LÄNDLICHEN RAUMES

---

**XXXe Congrès européen de droit rural  
18-21 septembre 2019, Poznań (Pologne)**

**XXX European Congress of Agricultural Law  
18-21 September 2019, Poznań (Poland)**

**XXX. Europäischer Agrarrechtskongress  
18.-21. September 2019, Posen (Polen)**

organisé sous la direction du C.E.D.R. par l'Association Polonais de Droit Rural  
organised under the direction of the C.E.D.R. by the Polish Association for Rural Law  
organisiert unter der Leitung des C.E.D.R. durch die Polnische Gesellschaft für Agrarrecht

**Questionnaire – Fragebogen**

## **Commission II – Kommission II**

**PROTECTION DES TERRES CULTIVÉES : LE DROIT DE L'AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE RURAL ET LE DROIT RELATIF AUX CESSIONS DE BIENS AGRICOLES**

**PROTECTION OF CULTIVATED LAND: RURAL PLANNING LAW AND  
AGRICULTURAL PROPERTY AND REAL ESTATE LAW**

**KULTURLANDSCHUTZ: AGRARRAUMPLANUNGS- UND GRUNDSTÜCKVERKEHRSRECHT**

**Président:** Prof. dr hab. Aleksander Lichorowicz, Uniwersytet Jagielloński (Pologne)

**Rapporteur général:** Dr. Paweł Blajer, Uniwersytet Jagielloński (Pologne); [pawel.blajer@uj.edu.pl](mailto:pawel.blajer@uj.edu.pl)

## **I. Instruction générale – General instruction – Allgemeine Hinweise**

Le rapport national devrait compter environ **15 pages ainsi qu'une page de résumé** et être envoyé par e-mail au Rapporteur général au plus tard le **30 juin 2019** en format Word. Une copie devrait être aussi envoyée au Délégué Général: [roland.norer@unilu.ch](mailto:roland.norer@unilu.ch). Avant d'écrire le rapport les rapporteurs sont priés de demander le **document Word formatisé** auprès du Délégué Général (adresse e-mail ci-dessus).

Pour plus d'informations, les rapporteurs nationaux sont priés de prendre contact avec le Rapporteur général.

A national report should consist of around **15 pages and a summary of one page** and should be delivered by e-mail by **June 30, 2019** as a word document to the General Reporter (address as above). A copy should also be sent to the Delegate General: e-mail address: [roland.norer@unilu.ch](mailto:roland.norer@unilu.ch). Before the rapporteurs start writing they should ask the Delegate General for the **style sheet (word document)** (e-mail address see above).

Further Information: Please contact the General Reporter for additional information.

Ein nationaler Bericht sollte ungefähr **15 Seiten sowie eine Seite Zusammenfassung umfassen** und per E-Mail bis am **30. Juni 2019** als Word-Datei dem Generalberichterstatter übermittelt werden (E-Mail-Adresse siehe oben). Eine Kopie sollte dem Generaldelegierten übermittelt werden: [roland.norer@unilu.ch](mailto:roland.norer@unilu.ch). Bevor die Berichterstatter mit dem Schreiben beginnen, sind sie gebeten, die **Formatvorlage (Word-Dokument)** beim Generaldelegierten (E-Mail-Adresse vorstehend) zu verlangen.

Für weitere Informationen wollen die nationalen Berichterstatter bitte mit dem Generalberichterstatter Kontakt aufnehmen.

## II. Questions – Fragen

### Introduction

Les réglementations dans le domaine de la protection quantitative et qualitative des terres agricoles sont importantes pour la préservation des terres cultivées. Le droit national sur la protection des sols et l'aménagement du territoire est généralement conçu de manière très différente. Il est particulièrement intéressant de savoir dans quelle mesure le droit national abordera le sujet des terres agricoles.

En même temps la réglementation légale du commerce de l'immobilier agricole est caractéristique pour presque tous les États membres de l'Union européenne. Cependant, cette réglementation peut être en contradiction avec le principe de la libre circulation des capitaux de l'UE, comme l'a exprimé la Cour de justice de l'UE dans un certain nombre de jugements, qui comprennent, entre autres, les affaires *Konle c. Austrian Republic*, *Alfredo Albore*, *Doris Salzmann*. Du point de vue du principe de la libre circulation des capitaux, dans les affaires susmentionnées le Tribunal a contesté les restrictions nationales relatives au commerce de l'immobilier consistant, par exemple, en la nécessité d'obtenir l'autorisation préalable des autorités administratives nationales. De l'avis de la Cour, les restrictions susmentionnées dans la réglementation nationale ne pouvaient pas être justifiées par le critère de proportionnalité.

D'autre part, il résulte de la jurisprudence de la Cour que la préférence pour certaines catégories d'acheteurs peut être justifiée dans certaines circonstances par les objectifs de la politique agricole (p. ex. l'affaire *Ospelt*). En conséquence, les organes de l'UE voient que les États membres sont compétents pour déterminer leur politique relative à leurs marchés fonciers agricoles, en reconnaissant les nombreux objectifs de politique agricole qui pourraient justifier des restrictions aux libertés fondamentales. La condition principale consiste à définir clairement les objectifs et le choix des instruments proportionnels à la réalisation de ces objectifs, c'est-à-dire, ceux qui ne vont pas au-delà de ce qui est nécessaire et qui ne sont pas discriminatoire (cf. Communication interprétative de la Commission sur l'acquisition de terres agricoles et le droit de l'Union européenne, JO de l'UE du 18 octobre 2017, C 350/5).

Les constatations ci-dessus encouragent la confrontation des solutions nationales en matière de réglementation de droit public sur le commerce de l'immobilier agricole avec les lignes directrices formulées par les institutions de l'UE. Un aperçu des solutions appliquées dans chaque État membre devrait permettre de tirer des conclusions quant à leur conformité avec les principes fondamentaux du droit de l'UE, y compris avec le principe de proportionnalité et de subsidiarité.

La question du traitement des étrangers, au niveau des réglementations concernant le commerce de l'immobilier agricole, est étroitement liée avec les problèmes répertoriés, en prenant en compte le principe de non-discrimination découlant directement des Traités, dont l'application peut conduire à la création de différentes catégories d'étrangers selon leur pays d'origine. Dans ce contexte, il convient de souligner l'importance croissante du problème, appelé *land grabbing*, compris comme un processus transfrontalier qui consiste à prendre le contrôle effectif sur des zones importantes de terres agricoles.

## Questionnaire

**1. Veuillez caractériser le rôle des instruments d'aménagement du territoire relatifs à la protection des ressources en terres agricoles dans votre pays d'origine, en vous concentrant, entre autres, sur les problèmes suivants :**

- 1.1. La portée des plans d'aménagement du territoire (pour tout le territoire ou seulement certaines zones).
- 1.2. Des instruments spécifiques pour la protection des terres agricoles (en particulier les surfaces agricoles prioritaires).
- 1.3. L'admissibilité d'activités sur des terres agricoles (en particulier des constructions) conformément aux plans d'utilisation des terres (respectivement en dehors de ces plans).
- 1.4. Les instruments visant à limiter la modification de l'utilisation prévue des terres agricoles à des fins non agricoles dans les réglementations nationales d'aménagement du territoire.
- 1.5. Les conséquences du changement de l'utilisation prévue des terres agricoles à des fins non agricoles pour leur classification en tant que terre agricole dans le domaine du commerce de l'immobilier agricole.
- 1.6. L'évaluation des instruments visant à protéger des ressources en terres agricoles à la lumière de la littérature nationale.

**2. Veuillez caractériser le rôle des instruments visant à lutter contre la dégradation et la dévastation des terres agricoles dans votre pays d'origine, en vous concentrant, entre autres, sur les problèmes suivants :**

- 2.1. Le degré de dégradation et dévastation des terres agricoles; la question du phénomène d'érosion des terres agricoles et de leur désertification.
- 2.2. Les instruments juridiques pour prévenir la dégradation et la dévastation des terres agricoles (les ordres administratifs et les interdictions ; la création des zones spéciales autour des usines industrielles ; autres).
- 2.3. La réhabilitation des terres agricoles dégradées ou dévastées (ses méthodes ; les entités responsables).
- 2.4. L'évaluation des instruments visant à lutter contre la dégradation et la dévastation des terres agricoles et des méthodes de réhabilitation, à la lumière des recherches.

**3. Existe-t-il des réglementations spéciales dans le domaine du commerce de l'immobilier agricole dans votre pays ?**

Si vous avez répondu oui à la question précédente, veuillez décrire ces réglementations, en vous concentrant notamment sur les problèmes suivants:

- 3.1. Les raisons axiologiques et les objectifs de l'introduction d'une réglementation spéciale relative au commerce de l'immobilier agricole, p. ex. :
  - a. Prévenir la concentration excessive de l'immobilier agricole
  - b. Prévenir des divisions déraisonnables des exploitations agricoles (de l'immobilier)
  - c. Assurer que l'immobilier agricole appartient à des personnes ayant des qualifications agricoles
  - d. Autres (soutenir et protéger des exploitations familiales, etc.).
- 3.2. La portée de la réglementation spéciale:
  - a. Propriété
  - b. Bail.
- 3.3. L'objet de la réglementation spéciale: biens immobiliers agricoles, exploitations agricoles, autres zones spécifiques (zones de montagne, zones côtières, etc.) en tenant compte de leurs critères d'individualisation.
- 3.4. Les instruments de la réglementation spéciale du commerce *inter vivos*:
  - a. résultant du droit public (l'autorisation de l'administration publique/du tribunal ; éventuellement l'obligation de notifier à l'administration publique/au tribunal ; la compétence des autorités ; les grandes lignes de la procédure).
  - b. résultant du droit privé (les droits de préemption, de rachat, d'acquisition, etc. ; les entités autorisées ; les procédures visant à mettre en œuvre les droits susmentionnés).
  - c. les entités privilégiées dans le cadre du commerce *inter vivos* ; les critères de leur individualisation.
- 3.5. Les instruments de la réglementation spéciale du commerce *mortis causa*:
  - a. à l'étape de l'octroi de l'héritage (les catégories spéciales d'héritiers, la séparation de l'héritage « agricole » et « non agricole », etc.)
  - b. à l'étape de la répartition de l'héritage (les héritiers indiqués pour prendre l'immobilier agricole, les critères de leur individualisation, de remboursement, etc.).
- 3.6. L'évaluation des régulations spéciales relatives au commerce de l'immobilier agricole à la lumière de la littérature agraire:
  - a. quant à leur efficacité
  - b. quant à leur conformité au droit de l'UE.

**4. Existe-t-il dans votre pays des restrictions relatives à l'achat des biens immobiliers agricoles par des étrangers ?**

Si vous avez répondu oui à la question précédente, veuillez décrire ces principes, en vous concentrant notamment sur les problèmes suivants :

- 4.1. Les raisons axiologiques et les objectifs des restrictions relatives à l'achat de biens immobiliers agricoles par des étrangers.
- 4.2. La portée des entités et des objets de ces restrictions (la notion d'étranger, éventuellement les catégories différentes d'étrangers, vue l'interdiction de la discrimination prévue par le droit de l'UE ; la notion d'immobiliers agricoles, d'exploitations agricoles, etc. en tenant compte de leurs critères d'individualisation).

- 4.3. Les instruments de contrôle de l'achat de biens immobiliers agricoles par des étrangers :
  - a. résultant du droit public (les autorisations, etc.)
  - b. résultant du droit privé (les droits de préemption, de rachat, etc.).
  
- 4.4. L'évaluation des restrictions relatives à l'achat de biens immobiliers agricoles par des étrangers à la lumière de la littérature agraire :
  - a. quant à leur efficacité
  - b. quant à leur conformité au droit de l'UE.
  
5. **Existe-t-il dans votre pays, selon les données disponibles, le phénomène de *land grabbing* et existe-t-il, en conséquence, des réglementations en vigueur pour lutter contre ce phénomène ?**

Si vous avez répondu oui à la question précédente, veuillez décrire ces réglementations, en vous concentrant notamment sur les problèmes suivants :
  
- 5.1. La portée du phénomène *land grabbing*.
  
- 5.2. Les instruments visant à lutter contre ce phénomène.
  
- 5.3. L'évaluation des instruments visant à lutter contre le phénomène *land grabbing* quant à leur efficacité.

## Introduction

Regulations on quantitative and qualitative protection of agricultural land are important for the conservation of cultivated land. Usually the national soil protection and planning law is designed in a different way. Of particular interest is to what extent national law will touch upon the topic of agricultural land.

Further, legal regulation of agricultural property transactions is characteristic of almost all Member States of the European Union. However, it may be at odds with the EU principle of free movement of capital, which is reflected in a series of rulings by the Court of Justice of the EU: see, e.g., Cases *Konle v Austrian Republic*, *Alfredo Albore*, *Doris Salzmänn*. In these cases, the Court questioned national restrictions on property transactions from the perspective of free movement of capital: for example, it might be necessary to obtain permits from domestic administrative bodies. In the Court's estimation, the restrictions mentioned above, provided for by national legislation, could not be justified under the proportionality test.

On the other hand, the Court's case law indicates that favouring some categories of purchasers over others in specific circumstances may be justified to address agricultural policy objectives (see, e.g., Case *Ospelt*). In consequence, the EU authorities acknowledge that the Member States are competent to establish appropriate policies for their agricultural land markets, recognising numerous different objectives, which may justify the restriction of fundamental freedoms. The main condition which must be satisfied is to clearly establish goals and select instruments proportional to the pursuit of these goals, namely ones which do not exceed that which is necessary and ones which are not discriminatory (see European Commission Interpretative Communication on the Acquisition of Farmland and European Union Law, 2017/C 350/05, OJ C 350, 18.10.2017, pp. 5–20).

The above encourages one to consider national provisions concerning the public legal regulation of agricultural property transactions through the lens of guidelines formulated by the EU institutions. A survey of measures applied in the respective Member States should allow one to reach conclusions as to their compliance with the fundamental laws of the EU, including the principle of proportionality and subsidiarity.

Such issues are closely related to the treatment of foreigners under regulations concerning agricultural property transactions, taking into account the principle of non-discrimination derived directly from the Treaties, the application of which principle may lead to the creation of various categories of foreigner, depending on their countries of origin. In this context, one should also underline the increasing magnitude of the problem of “land grabbing”, understood to be the taking physical control of significant areas of agricultural land by non-nationals.

## Questionnaire

### **1. Characterise the importance of planning instruments to protect agricultural land resources in your country of origin, taking the following issues into account:**

- 1.1. Scope of land-use plans (for the whole territory or only certain areas).
- 1.2. Special instruments for the conservation of cultivated land (especially priority areas).
- 1.3. Permissibility of activities on agricultural land (in particular buildings) according to land-use plans (or outside of them).
- 1.4. Instruments in national planning law aimed at limiting changes to the intended use of agricultural land for purposes not related to agriculture.
- 1.5. Consequences of changing the intended use of agricultural land to purposes not related to agriculture in so far as it may alter classification as agricultural land under any regulations of agricultural property transactions.
- 1.6. Evaluation of the adopted instruments for the protection of agricultural land resources in the light of national academic literature.

### **2. Characterise the importance of instruments to counteract the degradation and devastation of agricultural land in your country of origin, taking the following issues into account:**

- 2.1. Degree of agricultural land degradation and devastation; issue of erosion and desertification of agricultural land.
- 2.2. Legal instruments to counteract the degradation and devastation of agricultural land (administrative orders and prohibitions; creation of protected areas surrounding industrial facilities; other).
- 2.3. Reclamation of degraded or devastated agricultural land (its methods; entities obliged to perform this task).
- 2.4. Evaluation of instruments adopted to counteract the degradation and devastation of agricultural land and methods for reclamation in the light of academic research.

### **3. Are there any specific regulations concerning agricultural property transactions in your country?**

If so, characterise them, taking the following issues into account:

- 3.1. The values and purposes which justify the enactment of the specific regulation which governs agricultural property transactions, for example:
  - a. Prevention of excessive concentration of agricultural property
  - b. Prevention of unsuitable division of farms (agricultural property)
  - c. Assurance that agricultural property is not sold to people without agricultural qualifications



- d. Other (support and protection of family farms, etc.).
- 3.2. Scope of the specific regulation:
    - a. Ownership transactions
    - b. Lease transactions.
  - 3.3. Subject of the specific regulation: agricultural property, farms, other specific areas (mountains, coast, etc.), taking their qualifying criteria into account.
  - 3.4. Instruments of the specific regulation concerning *inter vivos* transactions:
    - a. Public legal (permits from a public administration body/court; alternatively, the obligation to notify the public administration body/court; competence of authorities; outline of the procedure).
    - b. Private legal (rights of pre-emption, repurchase, acquisition, etc.; authorised entities; procedure leading to the execution of these rights).
    - c. Entities privileged for the purpose of *inter vivos* transactions; criteria for their individualisation.
  - 3.5. Instruments of the specific regulation concerning *mortis causa* transactions:
    - a. At the grant of the legacy (special categories of inheritors, division of inheritance into "agricultural" and "non-agricultural", etc.)
    - b. At the distribution of the legacy (preferred beneficiaries in the case of agricultural property, criteria for their individualisation, issue of refunds, etc.).
  - 3.6. Evaluation of the special regulation of agricultural property transactions in the light of agrarian literature:
    - a. As regards efficiency
    - b. As regards the compliance with EU law.
- 4. Are there any restrictions as to the acquisition of agricultural property by foreigners in your country?**
- If so, characterise these rules, taking for example the following issues into account:
- 4.1. The values and purposes which justify the restriction on foreigners' acquiring agricultural property.
  - 4.2. Objective and subjective scope of the restrictions (definition of foreigner, alternatively various classes of foreigners, taking the prohibition on discrimination provided for in EU law into account; definition of agricultural property, farms, etc. taking criteria for their individualisation into account).
  - 4.3. Instruments for the control of foreigners' acquiring agricultural property:
    - a. Public legal (permits, etc.)
    - b. Private legal (pre-emption, repurchase, etc.).
  - 4.4. Evaluation of restrictions on foreigners' acquiring agricultural property in the light of academic discussion of farm law:
    - a. As regards efficiency

b. As regards the compliance with EU law.

**5. Given the data available to you, does the issue of the so-called land grabbing exist in your country and are there any regulations concerning it, to counteract this phenomenon?**

If so, characterise them, taking following issues into account:

5.1. Scope for land grabbing.

5.2. Instruments to counteract this phenomenon.

5.3. Evaluation of the efficiency of adopted instruments to counteract land grabbing as regards their efficiency.

## Einführung

Eine wichtige Rolle beim Kulturlandschutz spielen Regelungen im Bereich des quantitativen und qualitativen Schutzes landwirtschaftlicher Flächen. Das nationale Bodenschutz- und Raumplanungsrecht ist dabei für gewöhnlich sehr unterschiedlich ausgestaltet. Interessant ist, inwiefern dabei auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen eingegangen wird.

Daneben sind gesetzliche Regulierung des Handels mit landwirtschaftlichen Immobilien charakteristisch für fast alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Dies kann jedoch im Widerspruch zum freien Kapitalverkehr der EU stehen, wie vom Gerichtshof der Europäischen Union in einer Reihe von Urteilen zum Ausdruck gebracht wurde, wozu u.a. die Rechtssachen *Konle v Austrian Republic*, *Alfredo Albore*, *Doris Salzmann* gehören. In den genannten Fällen hat das Tribunal nationale Beschränkungen des Grundstückverkehrs aus der Sicht des Grundsatzes des freien Kapitalverkehrs in Frage gestellt, die mit der Notwendigkeit, eine vorherige Genehmigung der nationalen Verwaltungsbehörden einzuholen, einhergehen. Nach Ansicht des Gerichtshofs könnten die oben genannten Beschränkungen der nationalen Rechtsvorschriften nicht mit der Verhältnismäßigkeitsprüfung gerechtfertigt werden.

Hingegen zeigt die Rechtsprechung des Gerichtshofs, dass die Präferenz bestimmter Käufergruppen unter bestimmten Umständen durch agrarpolitische Ziele begründet werden kann (z.B. der Fall *Ospelt*). Folglich erkennen die EU-Einrichtungen an, dass die Mitgliedstaaten befugt sind, die geeignete Politik für ihren landwirtschaftlichen Grundstückverkehr zu bestimmen, und erkennen dabei zahlreiche agrarpolitische Ziele an, die eine Beschränkung der Grundfreiheiten begründen könnten. Die Grundvoraussetzung besteht darin, die Ziele und die Auswahl der Instrumente im Verhältnis zur Erreichung dieser Ziele klar zu definieren, d.h. diejenigen, die nicht über das erforderliche Maß hinausgehen und diskriminierungsfrei sind (vergleiche die Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht, ABl. der EU vom 18.10.2017, C 350/5).

Die obigen Thesen ermutigen nationale Vorschriften bezüglich öffentlich-rechtliche Regulierungen des Handels mit landwirtschaftlichen Immobilien mit Leitsätzen der Unionsinstitutionen zu konfrontieren. Ein Überblick über die in den einzelnen Mitgliedstaaten angewandten Lösungen sollte es ermöglichen, Schlussfolgerungen hinsichtlich der Einhaltung der Grundprinzipien des Unionsrechts, einschließlich des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und der Subsidiarität, zu ziehen.

Mit den genannten Fragen ist schließlich auch das Problem der Behandlung von Ausländern im landwirtschaftlichen Grundstückverkehr unter Berücksichtigung des unmittelbar aus den Verträgen resultierenden Grundsatzes der Nichtdiskriminierung, dessen Anwendung zur Schaffung verschiedener Kategorien von Ausländern je nach Herkunftsland führen kann. In diesem Zusammenhang sollte die wachsende Bedeutung des Problems des sog. *land grabbing* betont werden, verstanden als grenzüberschreitender Prozess der Übernahme der tatsächlichen Kontrolle über bedeutende landwirtschaftliche Flächen.

## Fragebogen

**1. Beschreiben Sie die Bedeutung der Raumplanungsinstrumente für den Schutz landwirtschaftlicher Bodenressourcen in Ihrem Herkunftsland, unter anderem unter Berücksichtigung folgender Punkte:**

- 1.1 Umfang der Flächennutzungspläne (für das gesamte Staatsgebiet oder nur bestimmte Gebiete).
- 1.2 Besondere Instrumente zum Kulturlandschutz (insbesondere Vorrangflächen).
- 1.3 Zulässigkeit von Aktivitäten auf landwirtschaftlichen Flächen (insbesondere Bauten) gemäß Flächennutzungsplänen (bzw. außerhalb derselben).
- 1.4 Instrumente zur Begrenzung der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Flächen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke in nationalen Raumordnungsvorschriften.
- 1.5 Folgen der Änderung der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für nicht-landwirtschaftliche Zwecke für ihre Einstufung als landwirtschaftliche Flächen im Bereich der Regulierung des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs.
- 1.6 Bewertung der angewandten Instrumente für den Schutz der landwirtschaftlichen Bodenressourcen im Lichte der nationalen Literatur.

**2. Beschreiben Sie die Bedeutung von Instrumenten zur Verhinderung der Degradation und Verwüstung landwirtschaftlicher Flächen in Ihrem Herkunftsland, unter anderem unter Berücksichtigung folgender Punkte:**

- 2.1 Grad der Degradation und Verwüstung landwirtschaftlicher Flächen; Problem der Erosion und Desertifikation landwirtschaftlicher Flächen.
- 2.2 Rechtliche Instrumente zur Verhinderung von Degradation und Verwüstung landwirtschaftlicher Flächen (behördliche Anordnungen und Verbote; Schaffung spezieller Gebiete um Industrieanlagen; andere).
- 2.3 Rückgewinnung von degradierten oder verwüsteten landwirtschaftlichen Flächen (Methoden; Verpflichtete).
- 2.4 Bewertung von Instrumenten zur Verhinderung von Degradation und Verwüstung von landwirtschaftlichen Flächen und Methoden der Rekultivierung im Lichte der Forschung.

**3. Gibt es in Ihrem Land spezielle Regelungen im Bereich des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs?**

Wenn ja, beschreiben Sie diese Regelungen unter Berücksichtigung folgender Punkte:

- 3.1. Axiologische und teleologische Gründe für den Erlass einer speziellen Regelung für den landwirtschaftlichen Grundstückverkehr, z.B.:
  - a. Verhinderung einer übermäßigen Konzentration von landwirtschaftlichen Immobilien
  - b. Verhinderung irrationaler Teilung landwirtschaftlicher Betriebe (Immobilien)

- c. Sicherstellung, dass landwirtschaftliche Flächen nicht an Personen ohne landwirtschaftliche Qualifikationen gelangen.
  - d. andere (z.B. Unterstützung und Schutz von Familienbetrieben).
- 3.2. Geltungsbereich der speziellen Regelung:
- a. Eigentum
  - b. Pacht.
- 3.3. Gegenstand der speziellen Regelung: landwirtschaftliche Liegenschaften, landwirtschaftliche Betriebe, sonstige Sondergebiete (z.B. Berggebiete, Küstengebiete) usw., unter Berücksichtigung der Kriterien für ihre Individualisierung.
- 3.4. Instrumente der speziellen Regelung im Verkehr *inter vivos*:
- a. Im Rahmen des öffentlichen Rechtes (Genehmigung der Behörde/des Gerichts; ggf. Mitteilung an Behörde/Gericht, Zuständigkeit der Behörden; Grundzüge des Verfahrens).
  - b. Im Rahmen des Privatrechtes (Vorkaufsrechte, Rückkauf, Erwerb usw.; Berechtigte; Verfahren zur Umsetzung der vorgenannten Rechte).
  - c. Privilegierte im Rahmen des Verkehrs *inter vivos*; Kriterien für deren Individualisierung.
- 3.5. Instrumente der speziellen Regelung im Verkehr *mortis causa*:
- a. Bei Erbseinsetzung (z.B. besondere Kategorien von Erben, Trennung in "landwirtschaftliche" und "nicht-landwirtschaftliche" Erben, usw.).
  - b. In der Phase der Erbfolge (bevorzugte Erben zur Übernahme von landwirtschaftlichen Grundstücken, Kriterien für ihre Individualisierung, Rückzahlung, usw.).
- 3.6. Bewertung der speziellen Regelung des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs in der agrarischen Literatur:
- a. in Bezug auf ihre Wirksamkeit
  - b. hinsichtlich der Einhaltung des EU-Rechts.

#### **4. Gibt es in Ihrem Land Beschränkungen für den Erwerb landwirtschaftlicher Immobilien durch Ausländer?**

Wenn ja, beschreiben Sie diese Regelungen unter Berücksichtigung folgender Punkte:

- 4.1. Axiologische und teleologische Gründe für die Einschränkung der Zulässigkeit des Kaufs landwirtschaftlicher Immobilien durch Ausländer.
- 4.2. Subjektiver und objektiver Geltungsbereich dieser Beschränkungen (Ausländerdefinition, möglicherweise verschiedene Gruppen von Ausländern, aufgrund des im Unionsrecht vorgesehenen Diskriminierungsverbots; Definitionen landwirtschaftlicher Grundstücke, landwirtschaftlicher Betriebe usw. unter Berücksichtigung der Kriterien für ihre Individualisierung).
- 4.3. Instrumente zur Kontrolle des Erwerbs landwirtschaftlicher Immobilien durch Ausländer:
  - a. Im Rahmen des öffentlichen Rechtes (Genehmigungen, usw.)
  - b. Im Rahmen des Privatrechtes (Vorkaufsrechte, Rückkauf, usw.).

- 4.4. Bewertung der Beschränkungen für den Erwerb von landwirtschaftlichen Immobilien durch Ausländer in der agrarischen Literatur:
  - a. in Bezug auf ihre Wirksamkeit
  - b. hinsichtlich der Einhaltung des EU-Rechts.
  
5. **Gibt es in Ihrem Land in Anbetracht verfügbarer Daten das sog. *land grabbing* und bestehen dazu einschlägige Regelungen, die diesem Phänomen entgegenwirken?**  
Wenn ja, beschreiben Sie diese Regelungen, mit der Berücksichtigung folgender Punkte:
  - 5.1. Umfang des *land grabbing*.
  - 5.2. Instrumente, um dieses Problem zu verhindern.
  - 5.3. Bewertung der angewandten Instrumente gegen *land grabbing* hinsichtlich ihrer Wirksamkeit.