

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Kleine Agrarflächen in Bayern nacheinander verkaufen: Frühere Verkäufe bei der Freigrenze mitprüfen

Warum ist beim bayerischen Verkauf einer kleinen Agrarfläche nicht allein die Größe des heutigen Grundstücks entscheidend.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest in Bayern eine kleine land- oder forstwirtschaftliche Fläche verkaufen. Sie ist kleiner als ein Hektar. Daraus leitest du ab, der Vorgang brauche sicher keine Grundstückverkehrsgenehmigung. Für die bayerische Freigrenze kann jedoch auch relevant sein, welche Flächen du zuvor veräußert hast.

Den Anwendungsbereich zuerst klären

§§ 1 und 2 GrdstVG beschreiben den betroffenen Grundstücksbereich, die grundsätzliche Genehmigung und Möglichkeiten landesrechtlicher Größenregelungen. [\[GRDSTVG-2\]](#) Die eigene Bezeichnung als Freizeitwiese entscheidet diese rechtliche Zuordnung nicht. Der Beitrag betrifft Bayern und überträgt seine Grenze auf kein anderes Bundesland.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Grundstücksbezeichnung, belegte Größe, tatsächliche Nutzung und vorhandene Gebäudedaten zusammen. Lass Notariat oder zuständige Fachstelle den Anwendungsbereich und weitere mögliche Ausnahmen prüfen. Der Artikel bestätigt für kein konkretes Grundstück Genehmigungspflicht oder Genehmigungsfreiheit.

Was Artikel 2 BayAgrG tatsächlich zusammenführt

Die bayerische Norm stellt bestimmte Verkäufe unterhalb eines Hektars genehmigungsfrei, wenn das Grundstück nicht mit Gebäuden einer landwirtschaftlichen Hofstelle besetzt ist. Sie bezieht in die Größenberechnung außerdem bestimmte innerhalb der vorangegangenen drei Jahre genehmigungsfrei veräußerte Grundstücke aus dem Grundbesitz im Zuständigkeitsbereich derselben Kreisverwaltungsbehörde ein. Für die ausdrücklich genannten kommunalen Erwerber enthält sie eine andere Freigrenze. [\[BAYAGR-2\]](#)

Für die Vorbereitung reicht damit weder die heutige Fläche allein noch die ungenaue Erinnerung „ich habe früher auch etwas verkauft“. Die konkreten Voraussetzungen und der frühere Verlauf werden nachvollziehbar angegeben.

Ein erfundenes Rechenbeispiel zur Rückfrage

Eine Verkäuferin plant heute 0,6 Hektar zu veräußern. Sie hat im angenommenen relevanten Dreijahreszeitraum bereits 0,5 Hektar aus dem Grundbesitz im selben Behördenbereich genehmigungsfrei verkauft. Unterstellt man ausschließlich für dieses Lernbeispiel, dass diese frühere Fläche nach Artikel 2 einzubeziehen ist, ergibt die Addition 1,1 Hektar.

Das Beispiel zeigt, weshalb die Prüfung nicht bei 0,6 Hektar aufhören darf. Es entscheidet nicht sämtliche Genehmigungsfragen. Auch ein genau ein Hektar großer Vorgang wird nicht mit der Formulierung „weniger als ein Hektar“ gleichgesetzt.

Die frühere Verkaufsgeschichte belegbar machen

Ordne den früheren Vorgängen Datum, Grundstücksbezug und vorhandenen Nachweis zum damaligen Genehmigungsstand zu. Die Beratung soll prüfen können, welche Vorgänge tatsächlich einzubeziehen sind. Fehlende Unterlagen bleiben als konkrete Lücke sichtbar.

Der Beitrag empfiehlt keine Aufteilung zur Umgehung eines Verfahrens. Eine neue Flurstücksnummer macht den maßgeblichen Verkäuferverlauf nicht einfach bedeutungslos. Auch die Sonderregel für kommunale Erwerber wird nur geprüft, wenn der tatsächliche Erwerber darunter fällt.

Mit einem bestätigten Verfahrensweg planen

Nach der Klärung wird festgehalten, welcher Nachweis oder welche Entscheidung für diesen Kauf benötigt wird. Eine Preis- oder Terminplanung soll sich auf diesen tatsächlichen Stand beziehen. Das Ergebnis ist keine selbst ausgestellte Genehmigungsfreiheit, sondern ein vollständig beschriebener Vorgang für den passenden Vollzug.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Zu verkaufende Fläche

Trag Grundstücksbezeichnung, belegte Größe und tatsächliche Nutzung ein.

02 / Gebäude auf der Fläche

Notiere vorhandene Gebäude und ob sie zu einer Hofstelle gehören.

03 / Frühere Verkäufe

Liste frühere Verkäufe aus deinem Grundbesitz mit Datum, Grundstück und Größe auf.

04 / Damaliger Genehmigungsstand

Notiere für jeden früheren Verkauf den vorhandenen Nachweis zum Genehmigungsstand.

05 / Zuständige Behörde

Trag ein, in welchem Behördenbereich die heutige und die früheren Flächen liegen.

06 / Erwerbende Seite

Halte fest, wer erwirbt und ob es sich um eine Gemeinde oder andere kommunale Stelle handelt.

07 / Fehlende Unterlagen

Notiere, welche Belege zu früheren Vorgängen noch fehlen.

08 / Bestätigter Verfahrensweg

Trag ein, welchen Nachweis oder welche Entscheidung Notariat oder Fachstelle für diesen Kauf nennt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[GRDSTVG-2\] GRDSTVG § 2](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[BAYAGR-2\] Bayerisches Agrarstrukturgesetz Artikel 2 – Freigrenzen](#)

Bayerische Staatskanzlei / BAYERN.RECHT. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0090-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.