

## **Vorschläge zur Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr**

Im März 2012 hat der BLG ein Gutachten zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt, den Perspektiven und Grenzen der Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim Grundstücksverkehr vorgelegt.

Die Untersuchung der Wirkungsweisen und Grenzen des bodenpolitischen Ordnungsrahmens im Rahmen des Gutachtens führt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Vorschriften des Grundstückverkehrs-, Reichssiedlungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetzes (Baden-Württemberg) grundsätzlich geeignet sind, den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch Nichtlandwirte zum Zweck der Kapitalanlage einzuschränken. Allerdings sind in der Praxis Anwendungsprobleme mit dem Versagungsgrund des „groben Missverhältnisses von Kaufpreis und Grundstückswert“ sowie eine gewisse Aufweichung der Rechtsprechung bezüglich des Flächenerwerbs durch ortsfremde Landwirte, Gesellschafter landwirtschaftlicher Unternehmen und Besitzgesellschaften zu konstatieren.

Dem geltenden Grundstückverkehrsrecht wurde von den Gutachtern Grundgesetz- und EU-Rechtskonformität bescheinigt und durchaus noch Spielraum für Weiterentwicklungen gesehen, verbunden mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass die Befreiungstatbestände von der Grundstückverkehrsgenehmigung nicht ausgedehnt bzw. keine Voraussetzungen für deren Zunahme geschaffen werden sollten, weil sonst die Legitimität des Bodenrechts insgesamt in Frage gestellt würde. Dabei wurde insbesondere auf die Veräußerung landwirtschaftlicher Betriebsgesellschaften oder von Anteilen an solchen Gesellschaften in Form des „share-deals“ verwiesen, die außerhalb der heute durch das Grundstückverkehrsgesetz umrissenen grundstückverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht liegen, was angesichts der strukturellen Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe kaum mehr zeitgemäß sei. Unter Verweis auf Regelungen im landwirtschaftlichen Grundstücksrecht einzelner österreichischer Bundesländer, die Genehmigungstatbestände für die Veräußerung von Anteilen einer Gesellschaft mit nicht nur untergeordnetem landwirtschaftlichem Flächeneigentum beinhalten, wird die Möglichkeit gesehen, dies im deutschen Grundstücksrecht entsprechend zu regeln. Weiterführende, vertiefende Betrachtungen waren nicht Gegenstand des seinerzeitigen Gutachtens.

Diese erfolgten nun in einem 2. Gutachten für den BLG vom Januar 2015. Es baut auf einem Rechtsvergleich mit den einschlägigen gesetzlichen Regelungen in den angrenzenden EU-Mitgliedsstaaten Frankreich (u.a. vom März bzw. Oktober 2014) und den österreichischen Bundesländern sowie in der Schweiz auf. Im Ergebnis halten die Gutachter auch in Deutschland eine gesetzliche Steuerung beim Erwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr grundgesetz- und europarechtskonform regelbar. Die Gutachter raten ausdrücklich zur Einführung entsprechender Regelungen und unterbreiten Formulierungsvorschläge.

Für eine Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr verweisen die Landgesellschaften auf die im ersten Gutachten vorgeschlagene sinnvolle Folge von Maßnahmen:

- Erstens, die „Verbesserung des Vollzuges“ des Grundstücksverkehrsrechts,
- zweitens, die Umsetzung untergesetzlicher Maßnahmen im Rahmen landesrechtlicher Verordnungen bzw. Regelungen und
- drittens, die Veränderung von Gesetzen.

Im Kontext der beiden Gutachten schlagen die Landgesellschaften vor:

### **1. Das Vollzugsdefizit beim Pachtrecht beseitigen**

Die Verpachtung bzw. die Pacht ist in aller Regel der Einstieg in den Strukturwandel, bzw. die Agrarstrukturverbesserung. Verkauf bzw. Kauf sind meist ein späterer Schritt. Deshalb erscheint es wichtig **bei einer Reform des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim Vollzug des Pachtrechts anzusetzen.**

Das Landpachtrecht ist durch ein Vollzugsdefizit gekennzeichnet, weil nur ein Teil der tatsächlich abgeschlossenen Pachtverträge angezeigt wird. Es bedarf einer **Sanktionierung der Nichtanzeige** sowie eine **verstärkte Anwendung der Möglichkeiten des Landpachtverkehrsgesetzes in Form der Nichtgenehmigung von Verträgen wegen Unverhältnismäßigkeit des Pachtpreises.** Dazu sollten Pachtverträge, die nicht vorab offiziell angezeigt bzw. genehmigt worden sind, bei der Ausübung des Vorkaufsrechts unbeachtlich sein.

### **2. Verbesserung des Vollzugs beim Grundstücksverkehr und „untergesetzliche Maßnahmen“**

**2.1.** Zur Verbesserung des Vollzugs sind eine qualifizierte **Information und intensive Schulung der beteiligten Akteure**, einschließlich des Berufsstandes dringend erforderlich. Mit Blick auf die knapp bemessenen Bearbeitungszeiten ist eine möglichst **frühzeitige Einbindung der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen in die Verfahren** sicherzustellen.

**2.2.** Die **Genehmigungsmöglichkeit für Vertragsentwürfe sollte** künftig komplett **gestrichen werden.**

**2.3.** Eine **Absenkung der Freigrenzen** zur Erweiterung der Genehmigungsgrundlage ist möglich. Allerdings sollte man den **agrarstrukturellen Nutzen prüfen** und dem Verwaltungsaufwand gegenüberstellen.

**2.4.** Dringend notwendig sind **Aussagen zu Zielen der Agrarstrukturpolitik in den Agrarberichten** des Bundes oder der Länder, denn diese sind nach der Rechtsprechung bei der Auslegung des Rechtsbegriffs der ungesunden Bodenverteilung heranzuziehen.

### **3. Gesetzliche Weiterentwicklung**

**3.1.** Zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur halten wir eine **gesetzliche Festschreibung der Preismissbrauchsgrenze auf 120 Prozent des Verkehrswertes vergleichbarer Grundstücke** für prüfenswert. Dies wird im BLG Gutachten als gangbarer Weg beschrieben, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erhebliche Gefahr für die Agrarstruktur rechtssicher begründet sein muss.

**3.2. Dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, das Vorkaufsrecht ausüben zu können, ohne einen Nachkäufer nachweisen zu müssen, wobei die Flächen in einer angemessenen Frist agrarstrukturverbessernd zu verwer-  
ten sind.**

**3.3. Die aus der Rechtsprechung bekannten Umgehungstatbestände sollen nachhaltig eingeschränkt werden,** z. B. durch die Unwirksamkeit von Nießbrauchsklauseln bzw. anderen Regelungen mit langfristiger Bindung. Zudem muss das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht auf teils land-, teils forstwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. bei untergeordneten Waldanteilen ermöglicht werden.

**3.4. Im 2. Gutachten des BLG werden Möglichkeiten einer gesetzliche Erweiterung der Genehmigungspflicht für die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen landwirtschaftlicher Unternehmen („share-deals“) sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum aufgezeigt. Diese sollten im Einzelnen zur landesrechtlichen Umsetzung im Hinblick auf die agrarstrukturellen Problemstellungen, Herausforderungen und Erfordernisse geprüft werden.**

**3.5. Die Anpassung steuerlicher Vorschriften zur Abfederung der Gefahren für die Agrarstruktur durch eine Grunderwerbsteuerbefreiung für den Landzwischenwerb gemeinnütziger Siedlungsunternehmen im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts zur Entlastung des Nacherwerbers erscheint dringend geboten.**

**Bei landesgesetzlichen Weiterentwicklungen des Siedlungsrechts i.V. dem Grundstückverkehrsrecht sind zum Erhalt der Handlungsfähigkeit bzw. Körperschaftsteuerbefreiung der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen die einschlägigen Bestimmungen des § 5 Abs. 1 Nr. 12 Körperschaftsteuergesetz (KStG-Änderung vom infolge der Föderalismusreform im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2008; BGBl I, Nr. 69, S. 3165 Art.3 Abs. 1b) nebst Begründung (Bundestagsdrucksache 16/6739, Seiten 19 ff.) zu beachten.** Beim ASVG Baden-Württemberg ist dies beispielhaft erfolgt.

**4. Aus den deutschen Besonderheiten bzw. Sondereinflüssen auf dem landwirtschaftlichen Boden- und Pachtmarkt sind u. E. folgende Konsequenzen zu ziehen**

Handlungsoptionen:

- **Schutz des Bodenmarktes vor Kauf- und Pachtpreis steigernden Anreizwirkungen für einzelne Produktionsrichtungen,** z. B. EEG, Windenergie, Fotovoltaik, Bioenergie, etc.
- Ein **Paradigmenwechsel bei der Flächenprivatisierung des Bundes in den neuen Bundesländern.**
- Die konsequente Anwendung des städtebaulichen Rechtsrahmens für die **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme** und Ausschöpfung der Möglichkeiten des Bundesnaturschutzgesetzes für eine qualitativ hochwertige, agrarstrukturverträgliche und Agrarflächen schonende Kompensation.

Berlin, 30.01.2015