

Agrarförderungspolitik, Agrarflächenmanagement, Fischerei

[redacted] - WL 1-F

17.02.2020



[redacted]

An -SV/W- über -WL-

m.d.B. um Kenntnisnahme (wegen Eilbedürftigkeit direkt)

parallel an -ZP-, -W-, -R-, -RA11- und -ZP 3- *persönlich von [redacted] über [redacted]*

Betreff: Grundstücksverkaufvertrag Ladiges/Breuer
hier: NDR-Beitrag „Hamburger Milchbauer verliert Hof“ vom 14.02.2020

1. Anlass:

Am 14. Februar hat der NDR den Beitrag „Hamburger Milchbauer verliert Hof“ veröffentlicht (Anlage 1). Ergänzend wurde im Hamburg Journal desselben Tages ein Beitrag ausgestrahlt. Darin wird kritisiert, dass die Wirtschaftsbehörde einen Kaufvertrag über landwirtschaftliche Flächen, auf denen die Familie Jaacks seit vielen Jahren einen Milchbetrieb führt, an Immobilienmakler genehmigt habe. Bei einem ähnlich gelagerten Fall in Niedersachsen habe der BGH zugunsten des Landwirts entschieden. Das BMEL soll auf Anfrage dem NDR mitgeteilt haben, dass die Prüfbehörde den Verkauf an einen Landwirt versagen kann, wenn ein Landwirt die Flächen braucht, damit er weiter existieren kann. Entscheidend sei, ob der aktive Landwirt aufstockungsbedürftig sei. Bei der geringen Größe der Betriebe in Hamburg seien diese eigentlich immer aufstockungsbedürftig. Außerdem mahnt Bundeslandwirtschaftsministerin Klöckner eine Reform des Bodenrechts an.

2. Bewertung des NDR-Beitrages:

- Aufstockungsbedarf ist alleine nicht ausreichend für eine Versagung.

Der NDR führt richtigerweise aus, dass eine ungesunde Bodenverteilung vorliegt, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwirbt, obwohl ein Landwirt im Hauptberuf oder Nebenberuf diese Fläche dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und zum Eintritt in den Kaufvertrag zu den vereinbarten Bedingungen bereit und in der Lage ist. Herr Jaacks betreibt mit seinem Milchviehbetrieb einen landwirtschaftlichen Betrieb und ist auf diese Flächen, auf denen u.a. seine Hofstelle liegt, dringend angewiesen. Eine Versagung ist aber nur dann zulässig, wenn der Käufer als Nichtlandwirt anzusehen ist. ✓

- Der Käufer ist als Landwirt einzustufen. Das zitierte BGH-Urteil ist nicht einschlägig. Es liegt kein (Versagungs)Fall einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden vor.

Bei dem zitierten BGH-Urteil ging es um einen Nichtlandwirt, der eine unverbindliche Absichtserklärung getätigt hatte, in rund 10 Jahren einen landwirtschaftlichen Betrieb auf den

Kauflflächen betreiben zu wollen. Dies reicht nach dem BGH-Urteil nicht aus (vergl. BGH, BLW 1/15, Ziffer 12, Anlage 2). Der Nichtlandwirt muss vielmehr zum Zeitpunkt des Kaufes über konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur Aufnahme einer leistungsfähigen landwirtschaftlichen Tätigkeit verfügen und bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen haben. Liegen diese Voraussetzungen vor, ist der Käufer einem Landwirt gleichzustellen. Dem Betriebskonzept kommt daher eine zentrale Rolle bei der Beurteilung des Falles zu. Das Betriebskonzept (eingereicht als 26seitiges Gutachten zuzüglich Anlagen zur Tragfähigkeitsprüfung des geplanten Gestüts) wurde sowohl von der Abteilung WL als auch von der Landwirtschaftskammer als nachvollziehbar und schlüssig beurteilt.

Ergänzend kommt hinzu, dass nicht das Ehepaar Breuer (in der Immobilienbranche tätig), sondern die Babenwischen GbR das Grundstück gekauft hat. Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist Gegenstand der Babenwischen GbR das Betreiben eines landwirtschaftlichen Betriebes, insbesondere die Pferdezucht sowie die Pensionspferdehaltung, jeweils auf eigener Futtergrundlage durch Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, deren Bearbeitung und Verarbeitung. Gesellschafter der Babenwischen GbR sind Herr und Frau Breuer zu jeweils 50 %.

- Die BWVI als Genehmigungsbehörde hatte keinen Ermessensspielraum.

Da auch kein anderer in § 9 GrdstVG genannter Versagungsgrund vorlag, hatte die Genehmigungsbehörde den Antrag auf Genehmigung nach dem GrdstVG zu genehmigen (vergl. Netz, Seite 626, Ziffer 1751).

- Im GrdstVG gibt es kein Vorkaufsrecht für ortsansässige Landwirte.

Es ist nicht Aufgabe des Genehmigungsverfahrens nach GrdstVG, auswärtige Konkurrenten zu Gunsten ortsansässiger Landwirte fernzuhalten (vergl. BGH, BLW 4/13, Ziffer 4).

- Petition vom Bürgerschaftsausschuss abgelehnt.

Herr Jaacks hatte eine Petition beim Eingabenausschuss der Hamburger Bürgerschaft eingereicht (1286/19). Diese wurde am 21. Januar im Ausschuss beraten und als nicht abhilfefähig befunden (Mehrheitsbeschluss, mit Ausnahme der LINKEN haben alle Fraktionen so gestimmt).

- Herr Jaacks hatte einen befristeten Pachtvertrag unterzeichnet.

Das betreffende Grundstück war mit Hofstelle von der Verkäuferin an Herrn Jaacks verpachtet worden. Der Pachtvertrag war bis zum 31.12.2019 befristet, eine Verlängerung hatte die Verpächterin/Verkäuferin abgelehnt. Nach Aussage der Verpächterin/Verkäuferin war das Grundstück zunächst Herrn Jaacks zum Kauf angeboten worden. Es fand jedoch keine Einigung über den Kaufpreis statt. Herr Jaacks hat daraufhin bei Gericht eine Pachtverlängerung beantragt.

Das bestehende Pachtverhältnis wurde vom Käufer mit dem Kaufvertrag übernommen. Ende November 2019 hat Herr Jaacks einen Vergleich geschlossen. Danach kann er bis zum 31.12.2021 seine Pachtung fortsetzen. Anschließend muss er die Pachtsache zurückgeben.

Vor Jahren hatte Herr Jaacks eine andere in seinem Eigentum befindliche Hofstelle außerhalb Hamburg veräußert und sich gänzlich auf die gepachtete Hofstelle in Rissen konzentriert. Herr Jaacks war damit bewusst das Risiko einer Nicht-Verlängerung seines Pachtvertrages eingegangen.

• Kritik der Bundesministerin ist nicht einschlägig.

Im NDR-Beitrag mahnt die Bundesministerin eine Reform des Bodenrechts durch die Bundesländer an. Grundlage für das Prüfverfahren ist das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG). Ausweislich des NDR-Beitrages wenden mit Ausnahme von Baden-Württemberg alle Bundesländer dieses Bundesgesetz an. In dem verlinkten Dokument zu rechtlichen Lücken (Anlage 3) werden Regulierungslücken im landwirtschaftlichen Bodenrecht aufgeführt. Keines der dort angeführten Beispiele (z.B. share deals) ist hier einschlägig. Gleichwohl wird die Abteilung WL das angeführte Landesgesetz von Baden-Württemberg prüfen, um zu klären, ob eine ähnliche Gesetzesinitiative in Hamburg ergriffen werden sollte.

Der Fall war von der Unterzeichnerin als zuständige Referatsleiterin in der vergangenen Woche auf Bitten von WL einer rechtlichen Überprüfung unterzogen worden. Der entsprechende Vermerk ist angehängt (Anlage 4, Ergebnis: Die Genehmigung des Kaufvertrages war korrekt.).



Anlagen

Anlage 1

Dieser Artikel wurde ausgedruckt unter der Adresse:

<https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Hamburger-Milchbauer-verliert-Hof,milchhof100.html>

Stand: 14.02.2020 19:45 Uhr - Hamburg Journal

Hamburger Milchbauer verliert Hof

von Alexa Höber

Im Hamburger Westen bewirtschaftet die Familie Jaacks einen Milchbetrieb mit derzeit 340 Tieren. Darunter 140 Milchkühe. Seit 14 Jahren pachtet die Familie den Hof. Als Milchbauer Jaacks erfuhr, dass die Hofstelle verkauft werden soll, gab auch er ein Kaufgebot ab. Er rechnete fest damit, dass er als derzeitiger Pächter und aktiver Landwirt den Zuschlag bekommt. Doch nun hat die Hamburger Wirtschaftsbehörde den Verkauf des Milchhofes an außerlandwirtschaftliche Investoren genehmigt. Ein Ehepaar, beide Immobilienmakler, will aus dem Milchhof jetzt einen Reiterhof machen. Das geht aus internen Dokumenten der Behörde hervor, die dem NDR Hamburg Journal vorliegen.

Milchhof wird an Nichtlandwirt verkauft

Die zuständige Genehmigungsbehörde für den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen in Hamburg ist die Wirtschaftsbehörde. Sie entschied, dass der Hof an die Immobilienmakler verkauft werden kann, die den Milchhof schließen und laut interner Dokumente, die dem NDR vorliegen, einen Reitstall aufbauen

MEHR ZUM THEMA

Landwirtschaft

MEHR AUS HAMBURG



Die

Bürgerschaftswahl 2020 in Zahlen

2. Liga: Hannover 96 und HSV trennen sich 1:1

Sturmtief "Victoria" wirbelt

"Omas gegen Rechts" demonstrieren in Hamburg

"Cum-Ex": Warburg-Bank-Gesellschafter wehren sich

Hamburg Übersicht

2

wollen. Die Wirtschaftsbehörde prüfte den geplanten Verkauf an die Immobilienmakler nach dem Grundstücksverkehrsgesetz des Bundes und gab die Zustimmung.

Gesetzliche Grundlage

Beim Verkauf landwirtschaftlich genutzter Flächen handelt es sich nicht um einen rein privatrechtlichen Vorgang, es bedarf einer behördlichen Genehmigung. Grundlage ist das Grundstücksverkehrsgesetz des Bundes. Damit lässt sich kontrollierend in den Verkauf landwirtschaftlich genutzter Flächen eingreifen. Die zuständige Behörde muss prüfen, ob es sich bei den Interessenten um aktive Landwirtinnen und Landwirte oder um "Nichtlandwirte" handelt.

Andere Entscheidung in Niedersachsen

Auch in Niedersachsen gilt das

Grundstücksverkehrsgesetz des Bundes. Doch anders als die Wirtschaftsbehörde in Hamburg, verbot die zuständige Behörde in Niedersachsen im Jahr 2014 den Verkauf einer landwirtschaftlichen Fläche an einen Nichtlandwirt, in diesem Fall einen Bankkaufmann, da ein aktiver Landwirt die Fläche ebenfalls erwerben wollte.

Der Bankkaufmann klagte dagegen und der BGH entschied schließlich, dass er als Nichtlandwirt anzusehen sei und daher keinen Anspruch auf den Erwerb der landwirtschaftlichen Fläche habe. Daran ändere auch nichts, dass er nach dem Ende seiner

Berufstätigkeit selbst Landwirtschaft betreiben wolle. Unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen reichten nicht aus. Die Fläche ging an den aktiven Landwirt.

BGH: "Ungesunde Bodenverteilung"

Zur Begründung dieser Entscheidung schrieb der BGH, dass Grund und Boden für die Landwirtschaft nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung stehen. Daher solle der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften. Wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt verkauft werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt, müsse geprüft werden, ob der aktive Landwirt zum Erwerb bereit und in der Lage ist. Er also die landwirtschaftliche Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages erwerben kann.

Werde das landwirtschaftliche genutzte Grundstück dann trotzdem an den Nichtlandwirt verkauft, handele es sich um eine "ungesunde Bodenverteilung". Das Land Niedersachsen handelte richtig, als es den Verkauf an den Bankkaufmann untersagte und das Grundstück einem aktiven Landwirt zusprach, urteilte der BGH.

Die Rechtfertigung der Wirtschaftsbehörde

Die Wirtschaftsbehörde in Hamburg argumentiert, dass der Verkauf des Milchhofes an einen Immobilienmakler mit dem Fall in Niedersachsen nicht vergleichbar sei. Der Erwerber des Milchhofes in Hamburg habe nämlich ein schlüssiges Konzept eingereicht. Er verfüge über konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur

Aufnahme einer landwirtschaftlichen Tätigkeit. Daher sei er dem Milchbauern gleichzustellen.

Milchbauer legt Widerspruch ein



Nach 14 Jahren Pacht verliert Milchbauer Hauke Jaacks seinen Hof.

Das vom außerlandwirtschaftlichen Investor eingereichte Konzept ist nicht öffentlich einsehbar. Es handele sich um Betriebs- und

Geschäftsgeheimnisse, die dem Datenschutz unterliegen, so die Wirtschaftsbehörde. Milchbauer Jaacks hat nun gegen diese Entscheidung Widerspruch bei der Hamburger Wirtschaftsbehörde eingelegt.

Einschätzung des Bundeslandwirtschaftsministeriums

Auf Anfrage teilt das Bundeslandwirtschaftsministerium mit, dass die Prüfbehörde den Verkauf an einen Nichtlandwirt versagen kann, wenn ein Landwirt die Fläche braucht, damit er weiter existieren kann. Das sei jeweils eine Einzelfallprüfung. Ein entscheidendes Kriterium sei, ob der aktive Landwirt aufstockungsbedürftig sei. Bei der geringen Größe der Betriebe in Hamburg seien diese eigentlich immer aufstockungsbedürftig, so das Bundesministerium.

Auch Einkünfte sind ein Kriterium

Ein Kriterium bei der Prüfung des Verkaufs durch die zuständige Behörde sei auch, wie viel des Gesamteinkommens die Kaufinteressenten mit der Landwirtschaft verdienen. Ob es vielleicht bei dem einen hundert Prozent Einkünfte aus der

Landwirtschaft sind und bei dem anderen sehr viel weniger. Auch das fließe in die Bewertung mit ein.

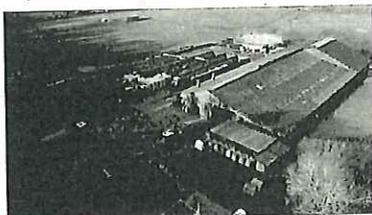
Vorkaufsrecht für Landwirte wird nicht umgesetzt

Das Grundstücksverkehrsgesetz des Bundes hat zum Ziel, landwirtschaftliche Betriebe zu sichern. Doch in den vergangenen Jahren gingen immer mehr Flächen an Investoren und der Flächenanteil dieser "Nichtlandwirte" wird weiter steigen. Denn die Zuständigkeit für eine Reform des aktuell gültigen Bodenrechts liegt seit 2006 bei den Ländern. Doch nur Baden-Württemberg hat bisher ein eigenes Grundstücksverkehrsgesetz verabschiedet.

Länder sollen rechtliche Lücken schließen

In allen anderen Bundesländern, also auch in Hamburg, gilt weiterhin das Grundstücksverkehrsgesetz des Bundes. Das kritisiert die Bundeslandwirtschaftsministerin Julia Klöckner: "Alle 15 Länder in denen noch das Grundstücksverkehrsgesetz des Bundes gilt, sollten ihr Bodenrecht novellieren und reformieren." Die Länder seien aufgefordert, bestehende, ☑ rechtliche Lücken zu schließen, so die Ministerin.

Grüne fordern den Erhalt des Milchhofs



Der Milchbetrieb der Familie Jaacks liegt in Hamburgs Westen.

In der letzten Bürgerschaftssitzung dieser Legislaturperiode beschlossen SPD und Grüne einen Antrag für den Erhalt landwirtschaftlicher

Betriebe. Fehlen Nachfolger, will Hamburg sich für

innovative Konzepte stark machen, um den Erhalt der Betriebe zu sichern. Vor diesem politischen Hintergrund solle die SPD geführte Wirtschaftsbehörde ihre Genehmigung für den Verkauf des Milchhofs an Immobilienmakler noch einmal überdenken, fordert Eva Botzenhardt, Grünenpolitikerin aus dem Bezirk Altona. Die Behörde sei aufgefordert, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um einen der letzten Milchhöfe im Hamburger Westen zu erhalten.

Investoren machen Boden teuer

Seit 2005 sind die Kaufpreise für Agrarflächen in Deutschland durchschnittlich um 193 Prozent angestiegen. Die Preise stehen damit in keinem Verhältnis mehr zu den Erlösen, die in der Landwirtschaft erzielt werden können, heißt es in einer Pressemitteilung der Agrarministerkonferenz vom September 2019. Eine wesentliche Ursache sei die Nachfrage außerlandwirtschaftlicher Investoren, die seit der Finanzkrise in erheblichem Umfang Vermögen in Agrarimmobilien umschichten. Die Hälfte der Agrarfläche Deutschlands gehören bereits Nichtlandwirten. Sie profitieren von den gestiegenen Bodenwerten. Aktive Landwirte haben dagegen wenig von der Bodenwertsteigerung, denn sie benötigen die Flächen.

Klößner: "Landwirte sind die Verlierer"

"Die außerlandwirtschaftlichen Investoren sind die großen Gewinner auf dem Bodenmarkt, aktive Landwirte die Verlierer", so Bundeslandwirtschaftsministerin Julia Klößner. Sie fordert die Bundesländer auf, die notwendigen Reformen anzugehen und sicherzustellen, dass der

Vorrang für Landwirte wieder konsequent umgesetzt wird.

WEITERE INFORMATIONEN



Bauern-Demo: Tausende Trecker in Hamburg

Vor der Umweltministerkonferenz haben Tausende Landwirtinnen und Landwirte aus dem Norden ihrem Ärger Luft gemacht: 3.500 Traktoren rollten zu einer Demonstration nach Hamburg. (14.11.2019) [mehr](#)



"Für Nahrung das bezahlen, was sie wirklich kostet"

NDR Info

Landwirtschaft ist ein Knochenjob und neue Regeln machen sie immer unwirtschaftlicher. Der plakative Trecker-Protest der Bauern in Hamburg sei berechtigt, kommentiert Julia Weigelt. (14.11.2019) [mehr](#)

HAMBURG
Journal

Dieses Thema im Programm:
Hamburg Journal | 15.02.2020 | 19:30 Uhr

57 Kommentare

[Kommentare anzeigen](#)

[Artikel kommentieren](#)

MEHR NACHRICHTEN AUS HAMBURG



Fegebank im Gespräch mit "Fridays for Future"



Waltershof: Schwimmkran setzt Brückenteil ein



Große Werkschau beim Kindertheatertreffen

Gericht: **BGH Senat für Landwirtschaftssachen**
Entscheidungsdatum: **28.04.2017**
Rechtskraft: **ja**
Aktenzeichen: **BLw 1/15** *MdHB Span*
ECLI: **ECLI:DE:BGH:2017:280417BBLW1.15.0**
Dokumenttyp: **Beschluss**

Quelle:



Normen: **§ 9 Abs 1 Nr 1 GrdstVG, § 10 Abs 1 Nr 1 GrdstVG**
Zitiervorschlag: **BGH, Beschluss vom 28. April 2017 – BLw 1/15 –, juris**

Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz: Beurteilung des dringenden Aufstockungsbedarfs des kaufinteressierten Landwirts; Ausräumung eines Versagungsgrunds durch eine Verpachtungsauflage

Leitsatz

1. In den Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz muss unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden, ob ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt; es lässt sich nicht allgemein definieren, welches Verhältnis zwischen Pacht- und Eigenland als unausgewogen anzusehen ist. (Rn.15)
2. Ein bestehender Versagungsgrund kann durch eine Verpachtungsauflage nur ausgeräumt werden, wenn dadurch eine absehbare Übergangszeit bis zu dem bevorstehenden Wegfall des Versagungsgrundes überbrückt werden kann. (Rn.21)

Fundstellen

- NSW GrdstVG § 9 (BGH-intern)
- NSW GrdstVG § 10 (BGH-intern)
- BzAR 2017, 326-331 (Leitsatz und Gründe)
- RdL 2017, 257-259 (Leitsatz und Gründe)
- AUR 2017, 428-430 (Leitsatz und Gründe)
- NJW-RR 2017, 1485-1487 (Leitsatz und Gründe)
- DNotZ 2018, 233-237 (Leitsatz und Gründe)

Verfahrensgang

- vorgehend OLG Celle, 9. Dezember 2014, 7 W 72/14 (L)
- vorgehend AG Hameln, 29. Juli 2014, 32 Lw 30/14
- nachgehend BGH Senat für Landwirtschaftssachen, 28. Juli 2017, BLw 1/15, Beschluss

Tenor

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 5 wird der Beschluss des 7. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts Celle vom 9. Dezember 2014 aufgehoben.

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Hameln vom 29. Juli 2014 wird zurückgewiesen.

Die in den Rechtsmittelverfahren angefallenen Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 5 trägt der Beteiligte zu 1. Im Übrigen findet keine Erstattung außergerichtlicher Kosten statt.

Der Gegenstandswert wird unter Abänderung der Beschlüsse des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Hameln vom 29. Juli 2014 und des 7. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts Celle vom 9. Dezember 2014 für alle Instanzen auf 1.000.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Im Jahr 1981 erwarb der Vater der Beteiligten zu 2 land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz in einer Gesamtgröße von 83,86 ha, der bis dahin zu einem einheitlichen landwirtschaftlichen Betrieb gehört hatte. Der Grundbesitz umfasst Acker (31,56 ha), Wald (39,94 ha), Grünland (9,38 ha), Wege, Gräben und Gewässer (2,63 ha) sowie Gebäude- und Freiflächen (0,35 ha); er setzt sich aus fünfzehn Einzelflächen zusammen. Der Vater der Beteiligten zu 2 war kein Landwirt. Ihm ging es bei dem Erwerb um den mit dem Grundbesitz verbundenen Eigenjagdbezirk. Das Acker- und Grünland verpachtete er. Etwa 5 ha Grünland sind bis heute an den Landwirt K. verpachtet. Pächter des restlichen Bestands an Ackerflächen und Grünland war und ist der Landwirt M. Infolge des Todes des Vaters im Jahr 2009 erbt die Beteiligte zu 2, die ebenfalls keine Landwirtin ist.
- 2 Mit notariellem Kaufvertrag vom 20. November 2013 verkaufte die Beteiligte zu 2 den Grundbesitz zum Preis von 1.450.000 € an den Beteiligten zu 1 (Antragsteller). Dieser ist Bankkaufmann und als Vorstand einer Sparkasse tätig. Sein Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrags ging am 7. Januar 2014 bei dem Beteiligten zu 3 (Landkreis) ein, der die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts auf zwei Monate verlängerte. Am 28. Februar 2014 übte die Beteiligte zu 5 (Siedlungsunternehmen) ihr Vorkaufsrecht aus. Nach einer weiteren Fristverlängerung auf drei Monate teilte der Landkreis den Beteiligten mit Bescheid vom 31. März 2014 mit, dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausgeübt worden und der Kaufvertrag nicht genehmigungsfähig sei.
- 3 Die von dem Antragsteller gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht erhobenen Einwendungen hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - zurückgewiesen. Auf die Beschwerde hat das Oberlandesgericht - Senat für Landwirtschaftssachen - den Beschluss geändert. Es hat den Bescheid vom 31. März 2014 aufgehoben und festgestellt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen nicht wirksam geworden sei. Den notariellen Kaufvertrag vom 20. November 2013 hat es unter der Auflage genehmigt, dass der Antragsteller die Grünlandflächen bis zum 30. September 2023 weiterhin an einen Landwirt bzw. an mehrere Landwirte zu angemessenen Bedingungen verpachte, wobei er vorzugsweise die bereits seit Jahren bestehenden Pachtverträge mit

den Landwirten K. und M. fortzuführen habe. Hiergegen wendet sich das Siedlungsunternehmen mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, mit der es erreichen will, dass die Einwendungen des Antragstellers gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht zurückgewiesen werden. Der Antragsteller beantragt, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

- 4 Das Beschwerdegericht meint, die Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts lägen im Ergebnis nicht vor, weil die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz im Lichte der (hier allerdings nicht unmittelbar anwendbaren) Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs ausnahmsweise unter einer Auflage erteilt werden müsse.
- 5 Im Ausgangspunkt seien die Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht allerdings gegeben. Die Mindestgröße von zwei Hektar werde überschritten, weil die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellten und als solche veräußert worden seien, wobei der Schwerpunkt der Nutzung bei der Landwirtschaft liege. Ferner sei der Antragsteller als Nichtlandwirt anzusehen, obwohl er plane, den Grundbesitz nach Beendigung seiner Berufstätigkeit spätestens in zehn Jahren selbst zu bewirtschaften. Auch habe der von dem Siedlungsunternehmen als Kaufinteressent benannte Landwirt P. als Vollerwerbslandwirt ein dringendes Aufstockungsbedürfnis; er sei zum Kauf entschlossen und in der Lage.
- 6 Die Versagung der Genehmigung verstoße jedoch gegen den im Grundgesetz verankerten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, da - jedenfalls unter der nunmehr ausgesprochenen Auflage - eine Veränderung der seit Jahrzehnten bestehenden tatsächlichen Verhältnisse durch den Erwerb der Flächen nicht eintrete. Von einer Verpachtungsaufgabe müsse Gebrauch gemacht werden, wenn diese als milderes Mittel geeignet sei, einen ansonsten bestehenden Versagungsgrund zu beheben. Hier werde der Pächter M. bei einem Verlust der gepachteten Flächen in seiner Existenz gefährdet. Zudem habe das Beschwerdegericht ebenso wie zuvor das Landwirtschaftsgericht den Eindruck gewonnen, dass es dem Antragsteller ein besonderes persönliches Anliegen sei, nach Beendigung seiner derzeitigen Berufstätigkeit die Landwirtschaft auf den gekauften Flächen selbst auszuüben. Dies begründe die Erwartung, dass der Grundbesitz unter seiner Führung eine eigenbewirtschaftete landwirtschaftliche Einheit werde; eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden trete infolgedessen nicht ein.

III.

- 7 Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung nicht stand.
- 8 1. Im Ausgangspunkt rechtsfehlerfrei geht das Beschwerdegericht allerdings davon aus, dass die Frist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG nach einer wirksamen Verlängerung auf drei Monate eingehalten ist, und dass der notarielle Kaufvertrag vom 20. November 2013 insgesamt der Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG unterlag. Da jedenfalls auch Grundstücke verkauft wurden, deren Größe die Genehmigungsfreigrenze überschreitet, wurde der Gesamtvertrag genehmigungspflichtig, weil die Genehmigung grundsätzlich nur einheitlich erteilt oder versagt werden kann (vgl. Senat; Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 3/13, NJW 2015, 1520 Rn. 6, insoweit in BGHZ 203, 297 nicht abgedruckt). Ob die verkauften Flächen ein einheitliches Grundstück im wirtschaftlichen Sinn

- 13 bb) Rechtlicher Nachprüfung hält es auch stand, dass das Beschwerdegericht einen dringenden Aufstockungsbedarf des von dem Siedlungsunternehmen benannten Landwirts P. bejaht. Die dagegen erhobene Gegenrüge des Antragstellers greift nicht durch.
- 14 (1) Für das Aufstockungsinteresse ist nicht erforderlich, dass der kaufinteressierte Landwirt zur Aufrechterhaltung seines Betriebes auf das streitgegenständliche Grundstück angewiesen ist. Grundsätzlich stellt jeder Schritt auf dem Weg zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Eigenland und Pachtland eine strukturelle Verbesserung dar und dient damit der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebs, was wiederum einen Aufstockungsbedarf begründet. Dringend ist der Aufstockungsbedarf, wenn eine gesteigerte Notwendigkeit für den Erwerb nach wirtschaftlichen und agrarstrukturellen Gesichtspunkten in mittel- und langfristiger Perspektive zu bejahen ist (Senat, Beschluss vom 26. April 2002 - BLw 2/02, RdL 2002, 242 f.). Anerkannt hat der Senat dies auch bei einer geringfügigen Anhebung eines bislang geringen Eigenlandanteils (Senat, Beschluss vom 26. April 2002 - BLw 36/01, NJW-RR 2002, 1169 f.). Nach verbreiteter Ansicht besteht ein dringendes Aufstockungsbedürfnis bei Betrieben, die bis zu ca. 50 % aus Pachtflächen bestehen (vgl. z.B. OLG Celle, RdL 2013, 77, 80; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 7. Aufl., Rn. 2069). Dagegen lehnen es andere ab, sich von starren Prozentsätzen leiten zu lassen (OLG Brandenburg, BzAR 2013, 425 Rn. 83).
- 15 (2) Aus Sicht des Senats muss unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden, ob ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt. Es lässt sich nicht allgemein definieren, welches Verhältnis zwischen Pacht- und Eigenland als unausgewogen anzusehen ist (vgl. Stresemann, AUR 2014, 415, 418). Dies hängt nämlich von den konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, die sich im Lauf der Zeit ändern und zudem regionale Unterschiede aufweisen können; darüber hinaus müssen Besonderheiten des Einzelfalls Berücksichtigung finden. Je unsicherer die Verlängerung von Pachtverhältnissen (auch infolge veränderter Konditionen) in der betroffenen Region erscheint, desto eher kann eine Erhöhung des Eigenlandanteils dringend geboten sein. Zudem kann sich ein dringender Aufstockungsbedarf schon daraus ergeben, dass die zu erwerbenden Flächen in unmittelbarer Nähe der Hofstelle oder der bereits bewirtschafteten Flächen des kaufinteressierten Landwirts liegen und daher besonders geeignet sind, die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung zu verbessern (vgl. Senat, Beschluss vom 26. April 2002 - BLw 36/01, NJW-RR 2002, 1169, 1170; OLG Koblenz, OLGR 2004, 42; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 7. Aufl., Rn. 2073). Das Rechtsbeschwerdegericht kann nur prüfen, ob der Tatrichter von zutreffenden rechtlichen Gesichtspunkten ausgegangen ist und alle maßgeblichen Umstände gewürdigt hat.
- 16 (3) Dieser Überprüfung hält die Entscheidung des Beschwerdegerichts stand.
- 17 (a) Es ist - auch unter Bezugnahme auf die sorgfältige Begründung des Amtsgerichts - unter Abwägung aller Umstände rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, dass der Landwirt P. dringend aufstockungsbedürftig ist. Dabei hat es einbezogen, dass dessen Eigenlandanteil 35 % beträgt, der überwiegende Teil der von ihm bewirtschafteten Flächen aber mehr als 10 km von der Hofstelle entfernt liegt, während sich die zu erwerbenden Flächen in direkter Nachbarschaft befinden. Darüber hinaus plane der Landwirt P. im Zusammenhang mit einem Stallneubau eine Vergrößerung des Milchkuhbestands, wobei das gegenwärtig vorhandene Grünland für den erhöhten Futterbedarf nicht ausreiche und sich zudem auf viele kleine Flächen verteile. Er habe gerade 8,5 ha

an zugepachteten Flächen verloren, weil die von dem Verpächter geforderte Pacht zu hoch gewesen sei. Das Risiko eines zukünftigen Verlusts weiterer Pachtflächen sei angesichts der in Niedersachsen steigenden Pachtpreise als real einzuschätzen.

- 18** (b) Ohne Erfolg wendet der Antragsteller ein, der Landwirt P. verfüge ohnehin schon über einen außergewöhnlich großen Betrieb. Die Größe seines Betriebs von ca. 200 ha stehe für sich genommen einem dringenden Aufstockungsbedürfnis nicht entgegen (vgl. auch OLG Schleswig, Beschluss vom 3. März 2009 - 3 WLw 20/08, juris Rn. 62; OLGR 2006, 562, 564 f.; OLG Frankfurt, RdL 2005, 77, 78; OLG Koblenz, OLGR 2004, 42). Auch auf den weiteren von dem Antragsteller angeführten Umstand, dass der Landwirt P. Teile der bereits von ihm bewirtschafteten Flächen für den Anbau von Mais für Biogasanlagen verwendet, kommt es nicht an. Der Senat hat bereits entschieden, dass der für die Erzeugung von Biogas mit Hilfe gezielt angebaute Energiepflanzen (nachwachsende Rohstoffe) erforderliche Flächengebrauch als landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 1 Abs. 2 GrdStVG angesehen werden kann (näher Senat, Beschluss vom 24. April 2009 - BLw 21/08, BGHZ 180, 285 Rn. 13 f.). Der dringende Aufstockungsbedarf entfällt folglich nicht deshalb, weil der Kaufinteressent die für den Maisanbau verwendeten Flächen umwidmen könnte, um den erhöhten Bedarf an Grünland auf diese Weise zu decken.
- 19** c) Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts kann der bestehende Versagungsgrund nicht durch die Genehmigung unter einer Verpachtungsaufgabe (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) ausgeräumt werden.
- 20** aa) Im Ausgangspunkt stellt der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt selbst dann eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden dar, wenn der Erwerber zu einer langfristigen Verpachtung an einen Landwirt bereit ist. Eine Pachtlanderweiterung gibt dem Landwirt keine dem Eigentumserwerb an den bewirtschafteten Flächen vergleichbar sichere Grundlage für langfristige Betriebsdispositionen (vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 22 mwN).
- 21** bb) Vor diesem Hintergrund kann ein bestehender Versagungsgrund durch eine Verpachtungsaufgabe nur ausgeräumt werden, wenn dadurch eine absehbare Übergangszeit bis zu dem bevorstehenden Wegfall des Versagungsgrundes überbrückt werden kann (vgl. OLG Frankfurt, RdL 2009, 45, 49; OLG Stuttgart, RdL 1984, 330, 331; OLG Karlsruhe, RdL 1997, 242 f.; Netz, Grundstückverkehrsgesetz, 7. Aufl., Rn. 2860 mwN; BT-Drucks. 3/2635, S. 8). Daran fehlt es. Eine Verpachtungsaufgabe ändert nichts daran, dass der Käufer im maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts einem Landwirt nicht gleichgestellt werden kann, sondern als Nichtlandwirt anzusehen ist (vgl. Senat, Beschluss vom 8. Mai 1998 - BLw 2/98, NJW-RR 1998, 1472, 1473; Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 40).
- 22** cc) Nichts anderes ergibt sich aus der von dem Beschwerdegericht herangezogenen Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH, Urteil vom 23. September 2003, Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung, C-452/01, ECLI:EU:C:2003:493). Sie ist, wie auch das Beschwerdegericht erkennt, nicht unmittelbar anwendbar, weil es an einer Auslandsberührung fehlt. Die Entscheidung ist aber - wie die Rechtsbeschwerde zutreffend hervorhebt - auch in der Sache nicht einschlägig.

- 23 (1) Das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (VGVG), das Gegenstand der zitierten Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs war, unterschied sich in der maßgeblichen Fassung vom 23. September 1993 in einem entscheidenden Punkt von dem deutschen Grundstücksverkehrsgesetz. Nach § 5 VGVG durfte der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken unter anderem dann genehmigt werden, wenn der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftete und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hatte. Hierauf bezogen hat der Europäische Gerichtshof ausgeführt, dass es sich als unverhältnismäßige Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit erweisen könnte, wenn die Genehmigung in jedem Fall versagt wird, in dem die genannten Voraussetzungen nicht vorliegen. Dem lag ein Sachverhalt zugrunde, in dem das Grundstück im Zeitpunkt des Verkaufs verpachtet war und der Erwerber diese Verpachtung fortsetzen wollte. Der Europäische Gerichtshof hat darauf hingewiesen, dass die Versagung der Genehmigung aus dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit erforderlich sein muss, um das europarechtlich nicht zu beanstandende Ziel des Gesetzes - nämlich die dauerhafte Verwendung des Grundstücks für Bedürfnisse der Landwirtschaft - zu erreichen; daran könne es fehlen, wenn die landwirtschaftliche Nutzung durch die Veräußerung nicht in Frage gestellt werde.
- 24 (2) Nach dem deutschen Grundstücksverkehrsgesetz wäre die Genehmigung in einer derartigen Fallkonstellation ohnehin zu erteilen. Der Erwerb durch Personen, die keine Land- oder Forstwirte sind, wird nämlich dann gebilligt, wenn Land- und Forstwirte an den veräußerten Grundstücken nicht interessiert sind, selbst wenn der Erwerber eine reine Kapitalanlage bezweckt (vgl. BVerfGE 21, 73; 86). Versagt werden kann die Genehmigung nur unter der Voraussetzung, dass ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Dann aber erweist sich die Versagung der Genehmigung ohne weiteres als erforderlich, um die Ziele des Grundstücksverkehrsgesetzes zu erreichen. Der Eigentumserwerb durch einen dringend aufstockungsbedürftigen Landwirt ist nämlich besser geeignet als die bloße Fortsetzung der zuvor bestehenden Verpachtung, um eine dauerhafte landwirtschaftliche Verwendung des Grundstücks zu sichern (vgl. Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLW 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 22 mwN). Aufgrund der höheren Anforderungen an die Versagung der Genehmigung kommt die Verpachtungsaufgabe nach deutschem Recht nur in den bereits aufgezeigten engen - und hier nicht einschlägigen - Grenzen als milderer Mittel in Betracht. An der Europarechtskonformität bestehen bei einem solchen Verständnis des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG keine Zweifel; bestätigt wird dies durch den Umstand, dass das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz als Reaktion auf die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs der Sache nach an das deutsche Grundstücksverkehrsgesetz angenähert worden ist (näher Khakzadeh, öJZ 2005, 281, 284 f.; Czub, AUR 2016, 442, 444).
- 25 dd) Unbegründet sind schließlich die von dem Antragsteller erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken. Die in § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG enthaltenen Regelungen sind in ihrer Ausformung durch die Rechtsprechung des Senats mit dem Grundgesetz vereinbar (BVerfGE 21, 73 ff.; 21, 87 ff.; 21, 92 ff.; 21, 306 ff.).

IV.

- 26 Der angefochtene Beschluss des Beschwerdegerichts war daher aufzuheben. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden; da es weiterer Feststellungen nicht bedarf. Das

führt zur Wiederherstellung der Entscheidung des Amtsgerichts, das zu Recht einen Ver-
sagungsgrund nach § 9 GrdstVG angenommen und deshalb die Anträge des Beteiligten
zu 1 im Einwendungsverfahren nach § 10 RSG zurückgewiesen hat.

V.

- 27** Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG. Die Festsetzung des Gegenstands-
werts richtet sich gemäß § 47, § 60 Abs. 1, § 61 Abs. 1 Satz 1 GNotKG grundsätzlich
nach dem vereinbarten Kaufpreis (vgl. Korintenberg/Fackelmann; GNotKG, 19. Aufl.,
§ 60 Rn. 26 f.). Dieser überschreitet jedoch den Höchstwert von einer Million Euro (
§ 60 Abs. 3 GNotKG). Dementsprechend waren die Festsetzungen der Vorinstanzen ge-
mäß § 79 Abs. 2 Nr. 2 GNotKG zu ändern.

Stresemann

Brückner

Göbel

Beispiele für Regulierungslücken im landwirtschaftlichen Bodenrecht

1. **Anteilskäufe werden vom Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) nicht erfasst**
2. **Finanzinvestoren umgehen das GrdstVG mit fingierten Anteilskäufen**
3. **Das gesetzliche Vorkaufsrecht zugunsten von Landwirten wird umgangen**
4. **Flächenerwerb durch Anteilskäufe wird in der Kaufpreisstatistik nicht erfasst**
5. **Das Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) wird durch Nichtanzeige der Pachtverträge in großem Umfang umgangen**
6. **Das LPachtVG wird durch Anteilskäufe umgangen**

1. Anteilskäufe werden vom Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) nicht erfasst

A. Was hat zu dem Problem geführt?

Bei Anteilskäufen („share deals“) erwirbt ein Käufer Anteile an einer juristischen Person, z. B. einer GmbH. Anteile können in beliebigem Umfang erworben werden. Auch wenn 100 % der Anteile einer juristischen Person erworben werden, spricht man von einem Anteilskauf. Anteilskäufe sind auch eine Möglichkeit, die Verfügungsgewalt über Agrarflächen zu erlangen. Eine andere Möglichkeit ist der Erwerb von Einzelflächen („asset deal“).

Anteilskäufe sind bundesweit noch von geringerer Bedeutung, nehmen aber insbesondere in Ostdeutschland stark zu. Sie existierten bei Verabschiedung des GrdstVG 1961 nicht und sind deshalb bislang nicht erfasst.



B. Was passiert, wenn das Problem nicht gelöst wird?

Das Thünen-Institut geht davon aus, dass Anteilskäufe weiter zunehmen. Ein Vorteil für die Investoren ist, dass kein Vorrang für Landwirte ausgeübt werden kann und die Behörden den Kauf nicht aus agrarstrukturellen Gründen (Vorrang für Landwirte; Preismissbrauch; Eigentumskonzentration; marktbeherrschende Stellung;) überprüfen und ggf. versagen können. Gesetzliche Ziele können nicht mehr durchgesetzt werden. Nachbarbetriebe und Junglandwirte werden von den Verkäufen defacto ausgeschlossen, da sie nichts davon erfahren. Damit kann von Marktversagen durch Informationsasymmetrie gesprochen werden.

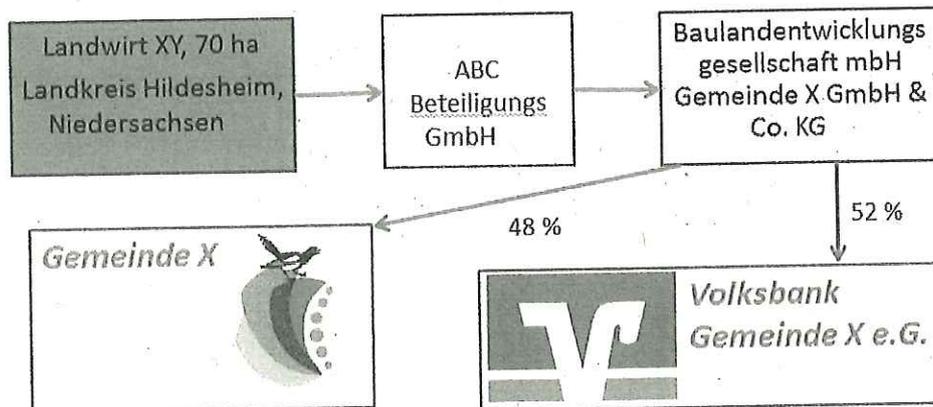
C. Wie kann das Problem gelöst werden?

- Ausweitung des GrdstVG auf Anteilskäufe (kein Verbot, aber Einzelfallprüfung mit Versagensmöglichkeit); (Gesetzesänderung durch die Länder).

2. Finanzinvestoren umgehen das GrdstVG mit fingierten Anteilskäufen

A. Was hat zu dem Problem geführt?

Siehe Ziffer 1. Anteilskäufe werden inzwischen benutzt, um Einzelflächen vor dem geplanten Verkauf in eigens gegründete juristische Personen zu verlagern, um dann am GrdstVG vorbei als fingierter Anteilskauf veräußert zu werden. Ein konkretes Beispiel aus dem Jahr 2017 in Niedersachsen ist hier dargestellt.



Vorteil für die Investoren: Es kann kein Vorrang für Landwirte durchgesetzt werden. Die Behörden können nicht aus agrarstrukturellen Gründen (Vorrang für Landwirte; Preismissbrauch;) eingreifen. Grunderwerbsteuer kann umgangen werden.

B. Was passiert, wenn das Problem nicht gelöst wird?

Anteilskäufe sind bundesweit noch von geringerer Bedeutung, nehmen aber insbesondere in Ostdeutschland stark zu. Dort sind sie zum Standardmodell für den Handel mit größeren Flächen und Betrieben geworden. Nachbarbetriebe und Existenzgründer sind von den Verkäufen defacto ausgeschlossen, da sie von den Verkäufen nichts erfahren. Die Ziele des GrdstVG werden unterlaufen.

C. Wie kann das Problem gelöst werden?

- Ausweitung des GrdstVG auf Anteilskäufe (Einzelfallprüfung mit Versagensmöglichkeit); (Gesetzesänderung durch die Länder).

3. Das gesetzliche Vorkaufsrecht zugunsten von Landwirten wird umgangen (GrdstVG)

A. Was hat zu dem Problem geführt?

Aus drei Gründen kann das Vorkaufsrecht kaum noch durchgesetzt werden:

- Der Vollzug des GrdstVG ist in vielen Landkreisen lückenhaft. Käufe von Nichtlandwirten werden häufig nicht zur vertieften Prüfung an die Siedlungsbehörden weitergeleitet.
- Wenn das Vorkaufsrecht doch ausgeübt werden soll, scheitert dies oft an den hohen Kosten für den Landwirt (allgemeiner Preisanstieg; doppelte Grunderwerbsteuer, entsprechender Anstieg der Gebühren).
- Anteilskäufe werden nicht erfasst (siehe Ziffern 1 und 2).

Nur noch in etwa 5 % der Flächen (grün) ist das Vorkaufsrecht gegenüber Nichtlandwirten erfolgreich:



B. Was passiert, wenn das Problem nicht gelöst wird?

Der gesetzliche Auftrag, einen Vorrang von Landwirten auf dem Bodenmarkt zu gewährleisten, kann immer weniger erfüllt werden. Der Flächenanteil von Nichtlandwirten wird steigen.

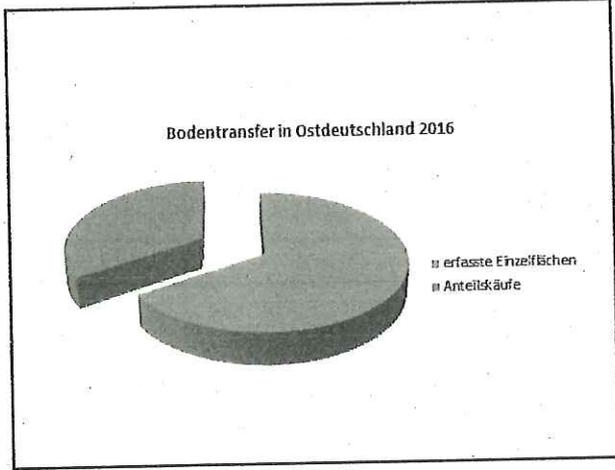
C. Wie kann das Problem gelöst werden?

- Verbesserter Vollzug durch die Länder.
- Senkung der Kosten für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts durch Absenkung der Spekulationsschwelle im GrdstVG von 50 auf z. B. 20 %, Abschaffung der doppelten Grunderwerbsteuer und Verringerung der Gebühren für die Abwicklung Vorkaufsrechts.

4. Flächenerwerb durch Anteilskäufe wird in der Kaufpreisstatistik nicht erfasst

A. Was hat zu dem Problem geführt?

Die Preisinformationen für die Flächen, die im Rahmen von Anteilskäufen gehandelt werden, können von der bundesweiten Statistik der Kaufwerte nicht erfasst werden. Die Existenz von Anteilskäufen war bei der Konzeption der Statistik nicht bekannt.



Das Thünen-Institut schätzt z. B. den Anteil von Flächen, die so nicht erfasst werden, in Ostdeutschland auf 18 %, in einzelnen Jahren auf 50 %.

B. Was passiert, wenn das Problem nicht gelöst wird?

Der Umfang von Anteilskäufen wird weiter zunehmen. Damit verliert die Kaufpreisstatistik an Aussagekraft. Wichtige Informationen zum Verhältnis von Landwirten und Nichtlandwirten (Investoren) auf dem Bodenmarkt stehen nicht zur Verfügung. Damit kann die aktuelle Entwicklung durch Verwaltung, Landwirte und Wissenschaftler nicht ausreichend bewertet werden.

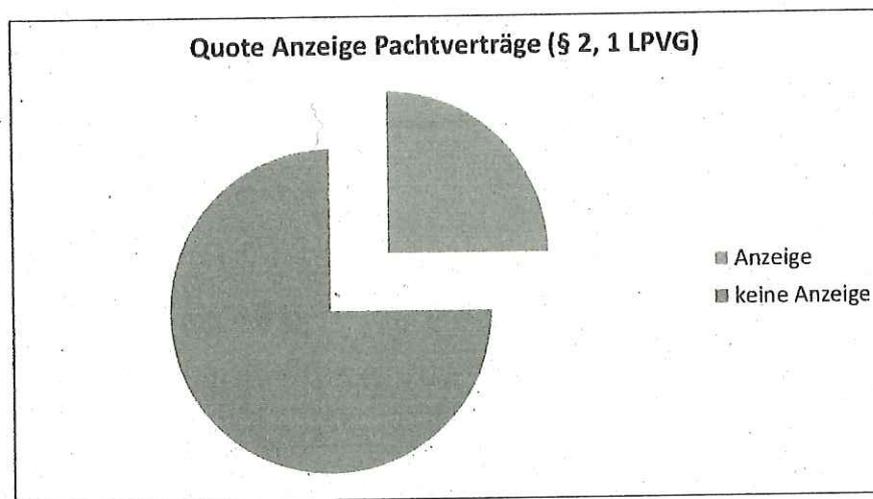
C. Wie kann das Problem gelöst werden?

- Ausweitung des GrdstVG auf Anteilskäufe (Gesetzesänderung durch die Länder).
- Darauf aufbauend: Aufbereitung der dann anfallenden Kaufpreisdaten in Zusammenarbeit zwischen Ländern und Bund (gesonderte Übersicht oder Einbeziehung in die Kaufwertestatistik).

5. Das Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) wird durch Nichtanzeige der Pachtverträge in großem Umfang umgangen

A. Was hat zu dem Problem geführt?

Die gesetzliche Vorschrift, alle Pachtverträge bei den Behörden anzuzeigen, kann einfach umgangen werden. Es fehlt eine Sanktionsmöglichkeit bei Nichtanzeige. So kann die Regelung ohne Konsequenzen umgangen werden. Nach seriösen Schätzungen werden bundesweit höchstens 25 % der Pachtverträge angezeigt. Es fehlen aktuelle und vollständige Daten zu Pachtpreisen aus der Auswertung der Anzeigepflicht von Pachtverträgen nach dem Landpachtverkehrsgesetz.



B. Was passiert, wenn das Problem nicht gelöst wird?

Die agrarstrukturellen Ziele des LPachtVG (Verhinderung von Preismissbrauch, Verhinderung der ungesunden Anhäufung landwirtschaftlicher Nutzfläche) werden nicht mehr erreicht. Da Haupterwerbsbetriebe in ganz Deutschland zu rund 60 % auf Pachtflächen wirtschaften, sind jährliche Daten zu Bestands- und Neupachten eine wichtige Information für Verwaltung, Landwirte und Wissenschaftler. Bei vollständiger und aktueller Erfassung aller Pachtverträge würde eine qualitativ sehr gute Datenbasis für eine Pachtpreisstatistik zur Verfügung stehen.

C. Wie kann das Problem gelöst werden?

- Einführung einer Sanktion für die Nichtanzeige von Pachtverträgen. (Gesetzesänderung durch die Länder).

6. Das Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) wird durch Anteilskäufe umgangen

A. Was hat zu dem Problem geführt?

Ebenso wie das GrdstVG konnten 1986 im Landpachtverkehrsgesetz Anteilskäufe nicht erfasst werden. Ebenso wie Eigentumsflächen der juristischen Personen werden auch deren Pachtverträge im Rahmen der Anteilskäufe weiterverkauft. Erworben werden dabei Pakete von Pachtverträgen im Umfang von mehreren 100 oder 1.000 ha.

Ein Beleg dafür, dass auch Finanzinvestoren als Akteure auf dem Pachtmarkt zunehmend aktiv sind, ist auf der nächsten Seite dargestellt. Im Jahr 2016 hat ein Finanzinvestor aus Liechtenstein in einem einzigen Anteilskauf Pachtverträge im Umfang von über 19.000 ha übernommen.

B. Was passiert, wenn das Problem nicht gelöst wird?

Die agrarstrukturellen Ziele des LPachtVG werden nicht mehr erreicht. Der zahlenmäßig größte Teil potentieller Bewerber um die Pachtflächen wird bei diesen Transfers defacto vom Markt ausgeschlossen. Eine Ursache dafür ist eine Informationsasymmetrie, da nur wenige Investoren über die angebotenen Pachtpakete informiert werden. Die zweite Ursache ist, dass die Übernahme eines Pachtvertragspaketes von z. B. 19.000 ha in verschiedenen Bundesländern von normalen Landwirten organisatorisch und finanziell nicht zu bewältigen ist. Aufgrund dieser Umstände kann in diesen Fällen von Marktversagen gesprochen werden. Dies schränkt die Wanderung des Faktors zum „besseren Wirt“ ein.

Die für die „Pachtvertragspakete“ gezahlten Preise fließen nicht in die Pachtpreisstatistik ein. Da Anteilskäufe sehr attraktiv sind, wird der Umfang der so gehandelten Pachtvertragspakete zunehmen.

C. Wie kann das Problem gelöst werden?

- Ausweitung des LPachtVG auf Anteilskäufe. (Gesetzesänderung durch die Länder).

Anlage zu Ziffer 6

Größenverhältnis zwischen der durchschnittlichen Pachtfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes in Deutschland (grün) und den Pachtflächen, die ein Finanzinvestor aus Liechtenstein (rot) im Jahr 2016 in einem Anteilskauf übernommen hat:

