

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

Vorbemerkung zur Funktion eines agrarstrukturellen Leitbildes

Seit 1990 gilt in Brandenburg das landwirtschaftliche Bodenmarktrecht des Bundes (Grundstückverkehrsgesetz; Landpachtverkehrsgesetz, Reichssiedlungsgesetz). Nach dem Grundstückverkehrsgesetz ist die Genehmigung für die Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen zu versagen bzw. das Vorkaufsrecht für einen Landwirt auszuüben, wenn die Veräußerung zu einer „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ führen würde oder wenn ein grobes Missverhältnis zwischen Preis und Wert der Fläche besteht. Für die Auslegung der gesetzlichen Begriffe ziehen die Gerichte den „Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung“ heran, in dem sich auch auf den Bodenmarkt bezogene Zielsetzungen finden.

Der „Agrarpolitische Bericht der Bundesregierung“ entspricht in einigen Teilen nicht der agrarstrukturellen Situation in Brandenburg. So steht nach dem Agrarpolitischen Leitbild der Bundesregierung das „familiengeführte Unternehmen“ im Mittelpunkt der gewünschten agrarstrukturellen Entwicklung. In Brandenburg gehören auch andere Unternehmensstrukturen zu der zu erhaltenden Agrarstruktur.

Die Gesetzgebungszuständigkeit für das landwirtschaftliche Bodenmarktrecht ist mit der Verfassungsreform 2006 auf die Bundesländer übergegangen.

Im Koalitionsvertrag der Landesregierung ist festgelegt, dass auf der Grundlage eines agrarstrukturellen Leitbildes ein Agrarstrukturgesetz zu erarbeiten ist (Rn. 3694 bis 3702).

Der Entwurf des Agrarpolitischen Leitbildes enthält agrarstrukturelle Leitgedanken und Ziele, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt stehen und die im Sinne einer ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltigen Landwirtschaft erreicht werden könnten.

Der Leitbildentwurf verweist auch auf die ökologischen und kulturellen Funktionen des Bodens im ländlichen Raum, da deren Schutz und Förderung Gegenstand der Agrarpolitik des Landes ist und die bodenmarktpolitischen Ziele mit den sonstigen agrarpolitischen Zielen des Landes im Einklang stehen und diese ergänzen.

In den Begründungen der jeweiligen Ziele werden die bestehenden Risiken für die Agrarstruktur beschrieben, denen entgegengewirkt werden soll.

Die Zielsetzungen sind für die Anwendung und Auslegung der Regelungen eines möglichen Agrarstrukturgesetzes maßgeblich. Wenn sich das Land Brandenburg kein eigenes agrarstrukturelles Leitbild gibt, werden weiterhin die bundespolitischen Zielsetzungen des agrarpolitischen Berichts des Bundes von den Behörden und Gerichten herangezogen werden müssen.

Durch den Leitbildentwurf wird keine gesetzliche Regelung vorweggenommen – auch nicht eine mögliche Regelung einer behördlichen Kontrolle von Share-Deals bei landwirtschaftlichen Gesellschaften.

In bestehende Strukturen landwirtschaftlicher Betriebe wird nicht eingegriffen.

Entwurf eines Agrarstrukturellen Leitbildes

Einleitung

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der All-

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

gemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“ (BVerfG, 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63 Rn. 23)

Die besondere Bedeutung des Bodens für das Gemeinwohl wurde auch vom Europäischen Gerichtshof und der Europäischen Kommission betont. Sie haben unter anderem folgende auch für Brandenburg relevante Gründe anerkannt, die Beschränkungen von Investitionen in landwirtschaftliche Flächen und damit auch Beschränkungen der europäischen Grundfreiheiten rechtfertigen können.

Zitat:

- ”
- die Entwicklung lebensfähiger Betriebe
 - die Pflege des Raumes und der Landschaft
 - die Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf dem Grundstücksmarkt
 - die Verhinderung von Bodenspekulation.“

(Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht, 2017/C - 350/05)

Zu schützende und zu fördernde Funktionen des Bodens

Der landwirtschaftlich genutzte Boden hat die Funktion der Produktion von Lebensmitteln und damit der Ernährungssicherung. Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist damit ein Wirtschaftsfaktor.

Außerdem erfüllt auch der landwirtschaftlich genutzte Boden weitere zentrale Funktionen für die Gesellschaft:

Der Boden ist die Grundlage des gesamten Ökosystems, der Landschaft und der Artenvielfalt.

Der Boden schützt das Grundwasser und damit auch die Trinkwasservorkommen.

Er leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und ist ein essentieller Faktor im Rahmen von Klimaanpassungsstrategien.

Der Boden ist die Grundlage für die Entwicklung der Kulturlandschaft und die Grundlage der ländlichen Entwicklung insgesamt.

Das agrarstrukturelle Leitbild und die darauf aufbauenden bodenmarktrechtlichen Regelungen berücksichtigen diese grundlegenden Funktionen des Bodens und stehen im Einklang mit den Förderprogrammen, die zum Schutz und der Förderung dieser Gemeinwohlziele im ländlichen Raum aufgelegt werden.

In Brandenburg sind im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt folgende Entwicklungen festzustellen:

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

Von 2007 bis 2019 sind die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in Brandenburg um fast das Vierfache gestiegen, die Pachtpreise in dem gleichen Zeitraum um etwa das Zweifache.¹

Ungefähr 25 % der landwirtschaftlichen Flächen, die in den letzten Jahren auf neue Eigentümer übertragen wurden, wurden von Nichtlandwirten durch Kauf erworben. Weitere 25 % wurden von Nichtlandwirten durch Schenkung, u.a. im Wege der vorweggenommenen Erbfolge erworben².

Es gibt Konzentrationsprozesse bei den Eigentumsflächen und bei den Pachtflächen. Werden die hinter den Betrieben stehenden Eigentümer betrachtet, ergibt sich eine noch größere Konzentration von Flächeneigentum und bewirtschafteter Fläche. Dies ergab eine Erhebung in 22 Gemeinden in einem Landkreis.³

Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht zugunsten ortsansässiger Landwirte konnte trotz der zahlreichen Verkäufe an Nichtlandwirte in den letzten Jahren nur in sehr wenigen Fällen und nur über eine sehr kleine Fläche (ca. 1 % der Fläche, die an Nichtlandwirte verkauft wurde) ausgeübt werden. Gründe für die wenigen Vorkaufsrechtsfälle waren der geringe gesetzlich vorgegebene Zeitraum, in dem nacherwerbsbereite Landwirte gefunden werden konnten, und vor allem die hohen Kaufpreise zuzüglich der Nebenkosten des Nacherwerbs.

Der Preisanstieg für die Flächen ist deutlich höher als der Anstieg der Einkommen der landwirtschaftlichen Betriebe. In der Folge der Finanzkrise und der niedrigen Zinsen für Geldanlagen stellt landwirtschaftlicher Boden seit 2008 ein interessantes Objekt der Kapitalanlage in Brandenburg mit seinen im Bundesvergleich niedrigen Bodenpreisen dar. Kapitalanleger haben in den letzten Jahren nicht nur Flächen gekauft, bei denen immer das Risiko der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Landwirtes bestand, sondern haben auch genehmigungsfreie Unternehmenskäufe (Share Deals) vorgenommen und - unter Einsparung der Grunderwerbssteuer - bis zu 94,9 % der Anteile von Agrarbetrieben gekauft, die erhebliche Vermögenswerte in Form von Grundstücken halten.

Einer Vollerhebung in zwei Landkreisen hat ergeben, dass sich im Durchschnitt der untersuchten Landkreise ca. ein Drittel der Agrargesellschaften in Brandenburg im Eigentum von überregional aktiven Investoren⁴ befindet. Diese Gesellschaften bewirtschaften rund ein Sechstel der Landwirtschaftsflächen in den beiden Landkreisen.⁵

Aus den Verhältnissen in den beiden untersuchten Landkreisen kann zwar nicht auf ganz Brandenburg geschlossen werden. Es gibt aber keinen Grund zu der Annahme, dass diese zwei Landkreise außergewöhnliche Extreme im Hinblick auf den Einfluss überregional aktiver Investoren darstellen würden.

Die Bodenmobilität bei landwirtschaftlichen Flächen, also der Anteil der verkauften Fläche im Vergleich zur Gesamtagrarfläche, ist in Brandenburg mit jährlich 1,6 % im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2019

¹ Statistisches Bundesamt, Land- und Forstwirtschaft, Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, versch. Jge., Grundstücksmarktbericht Bbg. 2019 S. 76.

² Interne Auswertung MLUK der Daten der brandenburgischen Grundstücksverkehrsbehörden seit 2016.

³ Tietz, A., Eigentumsstruktur landwirtschaftlicher Flächen in ausgewählten Gemeinden Brandenburgs, Thünen-Institut 2020.

⁴ Tietz, A., Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017, Braunschweig 2017 (Thünen-Report 52), S. VIII.

Definition des Begriffs des „überregional aktiven Investors“: Der Wohnsitz der Mehrheitseigentümer ist weiter als 50 km vom Betriebssitz entfernt und die Mehrheitseigentümer sind auch in anderen Regionen wirtschaftlich aktiv.

⁵ S. Fn. 4, Thünen-Report 52, S. VIII f.).

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

viermal so hoch wie die Bodenmobilität in den alten Bundesländern in dem gleichen Zeitraum. Der Durchschnitt der neuen Länder liegt bei 1,1 %.⁶

Diese Entwicklungen können nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur haben

Für Landwirte, die die Kosten von Kauf- und Pachtflächen aus ihrem Einkommen erwirtschaften müssen, ist durch diese Entwicklungen der Zugang zu Flächen erschwert. Dadurch erhöht sich auch die Konkurrenz um die Flächen innerhalb der Landwirtschaft, wodurch wiederum die Preise – gerade für Pachtflächen – weiter in die Höhe getrieben werden. Konzentrationseffekte nehmen zu, indem große Betriebe bzw. Unternehmensverbände, hinter denen dieselben Eigentümer stehen, noch größer werden. Die Vermögen der großen Unternehmen können einen Umfang erreichen, der dazu führt, dass für die Betriebsnachfolge nur außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger das Kapital aufbringen können, was dann wiederum zu Pachtpreissteigerungen und weiteren Konzentrationseffekten führen kann.

Kapitalanleger können auch agrarstrukturell positive Entwicklungen fördern

Kapitalanleger können bei ihrer Geldanlage auch agrarstrukturelle Ziele wie die Stärkung der Regionalversorgung, lokaler Wirtschaftskreisläufe und sozialer Aspekte oder die Förderung besonderer Anbauformen und Produktionsrichtungen verfolgen. Sie können mit ihrem Kapital selbstständige, regional verankerte Betriebe in die Lage versetzen, sich besser am Markt zu etablieren.

Wenn sich Landwirtschaftsbetriebe in Liquiditätsengpässen befinden oder innerhalb der Familie, der Betriebsangehörigen und innerhalb der Landwirtschaft kein Hofnachfolger zu finden ist, kann ein Flächenverkauf oder der Verkauf von Gesellschaftsanteilen zum Erhalt des Betriebes erforderlich sein.

Ziele:

Das übergeordnete agrarstrukturelle Ziel im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt ist eine zukunftsfähige Landwirtschaft, die einen wesentlichen Beitrag der Versorgung der Region Berlin/Brandenburg leistet, die zur regionalen Wertschöpfung beiträgt und Arbeitsplätze in der Region schafft und sichert, den Anforderungen des Umwelt-, Boden-, Gewässer- und Klimaschutzes und der Biodiversität gerecht wird, die soziale und ökonomische Stabilität des ländlichen Raums fördert und die Kulturlandschaft erhält und mitgestaltet.

Die brandenburgischen Landwirte bewirtschaften ihre Flächen mit dem vorrangigen Ziel der Nahrungsmittelproduktion und Ernährungssicherung. Sie bewirtschaften ihre Flächen eigenverantwortlich, nachhaltig, in Gewinnerzielungsabsicht und in Verbundenheit mit der Region. Ihre Leistungsfähigkeit und die vielfältige Struktur der Betriebe ist zu erhalten und zu fördern.

⁶ Bundesamt für Statistik, Auswertung durch das Thünen-Institut, s. Fn. 4.

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

Für den Umgang mit dem gefährdeten Ökosystem Boden und für den Zugang zu den nicht vermehrbaren Flächen, auf denen Landwirtschaft betrieben werden kann, sind im einzelnen folgende Ziele anzustreben, die einander ergänzen. Die einzelnen Ziele gelten also unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den anderen Zielen.

1.

Landwirte sollen vorrangig Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen haben.

Der Boden soll nicht der Spekulation oder der vorrangigen Kapitalanlage dienen. Die Dynamik auf den Finanzmärkten soll keinen Einfluss auf die Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodenmarkts haben.

Begründung:

Da Grund und Boden in der Landwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor ist, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grund und Boden in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften.

Seit der Finanzkrise 2007 und infolge der anhaltenden Niedrigzinsphase sind die Agrarflächen in den neuen Ländern und da insbesondere in Brandenburg eine interessante Geldanlage für Kapitalanleger geworden. Dies führte zu deutlichen Preissteigerungen bei Kauf- und Pachtpreisen, die aus den Erlösen aus der Landwirtschaft zum Teil nicht mehr refinanzierbar sind.

Die Konkurrenz um den Zugang zu Flächen zwischen Landwirten und Nichtlandwirten oder zwischen Landwirten und Landwirtschaftsbetrieben, hinter denen maßgeblich Kapitalanleger stehen, kann dazu führen, dass

eigenverantwortlich wirtschaftende Landwirtschaftsbetriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten behindert werden.

Durch die Übernahme von Betrieben durch Kapitalanleger entstehen so große Vermögenskonzentrationen, dass diese wiederum nur an Investoren weiter veräußert werden können.

Die Konzernstrukturen führen auch insofern zu einem Strukturwandel, dass Landwirte ihren eigenen Betrieb zwar formal aufrechterhalten, aber überwiegend auf der Grundlage von Bewirtschaftungsverträgen für einen konzernangehörigen Betrieb arbeiten und als der mit dem Dorf verbundene Landwirt nicht mehr in Erscheinung treten.

Renditeorientierte Geldanlagen können dazu führen, dass die betrieblichen Entscheidungen sich an den Möglichkeiten kurzfristiger Einnahmeoptimierung und nicht auf langfristigen Erhalt bzw. Aufbau der Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit der Flächen ausrichten.

2.

Die brandenburgischen Landwirtschaftsbetriebe sollen in Bezug auf die Betriebsgrößen, Rechtsformen und Betriebskonzepte als auch auf die Produktionsrichtungen und das Betreiben im Haupt- und im Nebenerwerb vielfältig sein und unabhängig von Betriebsform und Produktionsrichtung von fachlich kompetenten Eigentümern und Mitarbeitern geleitet und fortentwickelt werden.

Begründung:

Eine vielfältige Struktur erhöht die wirtschaftliche und soziale Stabilität des Agrarsektors in Brandenburg insgesamt. Bei allen Betriebs- und Rechtsformen und Produktionsausrichtungen stellt die fachliche

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

Kompetenz sicher, dass sowohl ökonomische als auch ökologische Anforderungen nachhaltig erfüllt werden. Die Betriebe haben hohe fachliche Anforderungen zu erfüllen, u.a. in den Bereichen Tierhaltung, Pflanzenschutzmittelanwendung, Mitarbeiterführung und Betriebsmanagement, denen die Qualifikation ihrer Mitarbeiter entsprechen muss.

3.

Die breite Streuung des Eigentums an Agrarflächen wird angestrebt. Gleichmaßen soll es eine breite Streuung der Pachtflächen bei den Pächtern geben.

Eine übermäßige Flächenkonzentration bei wenigen Eigentümern und Bewirtschaftern landwirtschaftlicher Flächen soll vermieden werden.

Bei Flächeneigentümern und -bewirtschaftern in der Rechtsform einer Gesellschaft gilt dieser Grundsatz auch für den Unternehmensverbund, dem die Gesellschaft angehört.

Begründung:

Die breite Streuung des Eigentums ist ein Grundsatz der Brandenburgischen Verfassung gemäß Art. 41 Abs. 3 Landesverfassung. Dieser Grundsatz gilt auch für das Eigentum an landwirtschaftlichen Flächen. Auch nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) konnte eine „wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigte Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand“ ein Grund für eine „ungesunde“ Bodenverteilung sein⁷.

Breit gestreutes Eigentum an Boden ist wesentliche Grundlage für eine nachhaltige, wirtschaftlich erfolgreiche und generationenübergreifend verantwortliche Landwirtschaft. Der Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen über Pacht und Flächenkauf ist von zentraler Bedeutung für die Gründung und Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe. Die Eigentumsstreuung und die Verfügungsgewalt über die Flächen haben darüber hinaus Auswirkungen auf die Wertschöpfung in der Region, auf die Produktionsstruktur und die Arbeitsplätze und das Engagement der Flächeneigentümer in den Dörfern und Gemeinden.

Grundsätzlich bezieht sich dieses Ziel darauf, dass das Eigentum von Flächen innerhalb der Gruppe der Landwirtschaftsbetriebe breit gestreut ist. Vielerorts ist ein größerer Teil der Landwirtschaftsfläche bereits im Eigentum weniger Landwirtschaftsbetriebe bzw. von wirtschaftlich verflochtenen Unternehmen⁸, so dass der Flächenerwerb für andere Landwirte in diesen Regionen erschwert wird.

Wenn im eng zu definierenden Ausnahmefall der Flächenerwerb durch einen Nichtlandwirt nicht agrarstrukturell nachteilig ist, da der Erwerb im Einzelfall nachweislich im Einklang mit den agrarstrukturellen Zielen steht wie der Stärkung der Regionalversorgung und lokaler Wirtschaftskreisläufe steht oder auf andere Weise einem öffentlichen Interesse dient⁹, gilt auch für diese Erwerber der Grundsatz der breiten Streuung des Eigentums.

In einigen Regionen Brandenburgs sind bereits größere Teile der landwirtschaftlichen Flächen in der Hand weniger Eigentümer oder Bewirtschafter, was zu agrarstrukturellen Risiken führt (s. unter Ziel 1.)

⁷ Vgl. BGH, Beschluss v. 9.11.1978, Az. V BLw 19/78.

⁸ Tietz, A., Eigentumsstruktur landwirtschaftlicher Flächen in ausgewählten Gemeinden Brandenburgs, Thünen-Institut 2020.

⁹ Dies ist bereits nach geltendem Recht der Hintergrund des § 9 Abs. 6 GrdstVG (öffentliche Belange).

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

Bei Gesellschaften, die Teil eines Unternehmensverbundes sind, ist Maßstab für das Vorliegen einer möglichen Flächenkonzentration die Summe des Flächenbestandes bei allen wirtschaftlich verflochtenen Personen oder Gesellschaften des Verbundes.

Auch bei Pachtland sieht bereits das geltende Recht (LPachtVG) die „ungesunde Anhäufung“ von landwirtschaftlicher Fläche als agrarstrukturell nachteilig und als Beanstandungsgrund an. Dieser Grundsatz soll beibehalten werden, da auch eine Dominanz einzelner Bewirtschafter in einer Region die Entwicklung anderer Betriebe und gerade auch den Flächenzugang für Junglandwirte und Existenzgründer, die dringend auf Pachtflächen angewiesen sind, behindern kann.

Bereits in einer Region flächenmäßig stark vertretene Betriebe werden von Verpächtern bevorzugt ausgewählt und können auch das Pachtpreinsniveau beeinflussen.

Auch für sehr große Betriebe muss jedoch bei konkretem Flächenbedarf die Möglichkeit bestehen, weitere Flächen zu erwerben und zuzupachten.

4.

Die in der Rechtsform einer Gesellschaft geführten Landwirtschaftsbetriebe sollten weder direkt noch indirekt durch Personen kontrolliert werden, die vorrangig die Interessen von Kapitalanlegern verfolgen.

Begründung:

Jeder landwirtschaftliche Betrieb hat für seinen wirtschaftlichen Erfolg eine ausreichende Rendite zu erwirtschaften. Darüberhinausgehende Renditeversprechen an Kapitalanleger zu erfüllen, ist schwer mit den hohen fachlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüchen vereinbar, die an einen mit langfristiger Perspektive nachhaltig wirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb gestellt werden.

Produktionsausrichtungen wie Gartenbau und Tierhaltung sind regelmäßig bei Betrieben mit vorrangig renditeorientierten Eigentümern nicht vertreten. An regionalen Produkten aus Gartenbau und Tierhaltung besteht in Brandenburg und in der Bundeshauptstadt ein besonderer und nicht gedeckter Bedarf. Betriebe mit maßgeblich renditeorientierten Eigentümern sind häufig Bestandteil eines Konzerns, der Geschäftsführer einsetzt, die eng an die Konzernleitung angebunden sind und bei einer Vielzahl von Töchtern tätig sind. Die Betriebsleiter und Arbeitskräfte wechseln häufig. Durch die fehlende Präsenz und Eigenverantwortlichkeit der Geschäftsführung fehlt häufig die Einbindung ins Dorf und in die Region. Gleichzeitig fließt auch ein Teil der Fördermittel an Unternehmenssitze außerhalb des ländlichen Raumes.

Bei überregionalen oder branchenübergreifenden Konzernstrukturen werden Gewinne in andere Bereiche verlagert, um die Steuerlast zu drücken. Diese Gewinnverlagerung findet häufig auch unter Einbeziehung ausländischer Tochtergesellschaften oder ausländischer Konzernsitze statt.

5.

Die Landwirtschaftsbetriebe sollen einen ihrer jeweiligen wirtschaftlichen Situation angemessenen Eigenlandanteil erreichen können.

Begründung:

Die bestehende Eigenlandquote eines Betriebes ist nicht maßgeblich dafür, ob ein Landwirtschaftsbetrieb dringend aufstockungsbedürftig hinsichtlich eines zusätzlichen Flächenerwerbs ist oder nicht. Hierfür sind andere Kriterien maßgeblich wie z. B. drohende Pachtflächenverluste, bessere Auslastung der Technik, Erweiterungsplanung, besonders günstige Lage der Fläche. Der dringende Aufstockungsbedarf ist Voraussetzung dafür, dass für einen Landwirt das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausgeübt

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

werden kann. Wenn konkrete Gründe die dringende Aufstockungsbedürftigkeit begründen, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts auch dann agrarstrukturell vorteilhaft, wenn der Betrieb bereits einen hohen Eigenlandanteil hat. Dieses Ziel lässt die Ziele unter 3. (Vermeidung von Flächenkonzentrationen) und 4. (Breite Streuung von Eigenland und Pachtland) unberührt.

6. Junglandwirte und Betriebsgründer sollen Zugang zu Flächen in Form von Pachtland und von Eigenland haben.

Begründung:

Eines der größten agrarstrukturellen Probleme sind die Betriebsnachfolgen und der Mangel an Existenzgründern in der Landwirtschaft. Ihnen sollte das Agrarstrukturgesetz die Möglichkeiten des Flächenzugangs erleichtern.

7. Die erworbenen Landwirtschaftsflächen sollen in einem Bewirtschaftungszusammenhang mit einem bereits bestehenden oder zu gründenden landwirtschaftlichen Betrieb in der Region stehen.

Begründung:

Dieses Ziel entspricht grundsätzlich der aktuellen Rechtslage: Wenn ein Landwirt mit einem weit entfernten Betriebssitz eine Fläche in Brandenburg erwirbt, kann ihm gegenüber das Vorkaufsrecht zugunsten eines Landwirts aus der Region ausgeübt werden, wenn kein betrieblicher Zusammenhang zwischen der Kauffläche und dem Betrieb des Käufers besteht (Vgl. BGH 25.11.2016, BLw 4/15). Es ist in der Praxis häufig schwierig, in Fällen einer möglichen Lohnunternehmerbewirtschaftung „aus der Ferne“, diese von einer „verkappten Flächenverpachtung“ (BGH) zu unterscheiden. Der Bewirtschaftungszusammenhang sollte nicht nur in der formalen Verantwortung des Flächenwerbers für die Bewirtschaftung bestehen, sondern auch in einem räumlichen Bezug zu der Erwerbsfläche (s. Ziel 1).

8. Die Preisentwicklung auf dem landwirtschaftlichen Immobilienmarkt soll im Zusammenhang mit den Einkommensmöglichkeiten der Landwirtschaft stehen.

Begründung:

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen übersteigen derzeit häufig den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert, da die mit dem Kauf verbundenen Renditeerwartungen häufig nicht allein an den nachhaltig zu erwirtschaftenden Ertrag aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung anknüpfen. Infolge der hohen Kaufpreise können sich immer weniger Landwirte den Flächenerwerb leisten oder verschulden sich dafür massiv. Infolge der hohen Kaufpreise steigen auch die Pachtpreise auf ein oft deutlich über den Grundrenten liegendes Niveau. Die Direktzahlungen fließen dadurch überproportional an die (meist außerlandwirtschaftlichen) Verpächter. Diese Nachteile wiegen schwerer als der Vorteil, dass sehr hochpreisige Flächen auch einen höheren Beleihungswert haben als geringer wertige Flächen. (Eine entsprechende Vorschrift wäre notifizierungspflichtig bei der EU-Kommission.)

9. Die Transparenz zu den Grundstücks- und Unternehmensveräußerungen und zu den Verpachtungen wird erhöht.

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

Begründung:

Derzeit werden nur Grundstücksverkäufe statistisch erfasst. Dies sollte auch für Pachtverträge und Anteilskäufe von Gesellschaften mit landwirtschaftlichem Grundvermögen gelten. Bei der Erfassung von Grundstücksveräußerungen sollte nach Erwerbsarten und Erwerbergruppen differenziert werden. Eine differenziertere Erfassung sind für ein besseres Verständnis der agrarstrukturellen Veränderungen und der Wirksamkeit agrarstruktureller Maßnahmen erforderlich.

10.

Bei der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts werden im Falle einer Konkurrenzsituation zwischen mehreren Landwirten, die gleichermaßen dringend aufstockungsbedürftig sind, agrarstrukturelle Kriterien für die Auswahl des Nacherwerbers angewendet, die den sonstigen Zielen dieses Leitbildes entsprechen.

Wenn anzuzeigende Pachtverträge agrarstrukturell nachteilig sind, weil der Pächter ein Nichtlandwirt ist und mehrere Landwirte gleichermaßen aufstockungsbedürftig hinsichtlich der Pachtflächen sind, sollen ebenfalls agrarstrukturelle Kriterien angewendet werden, um den Verpächter bei der Auswahl eines neuen Pächters zu unterstützen. Dabei hat das Kriterium des Junglandwirts und Existenzgründers besonderes Gewicht.

Nachfolgende Kriterien können beispielhaft herangezogen werden:

- Bisheriger Pächter der Fläche
- Nähe des Betriebssitzes zu der Kauffläche
- Junglandwirt (Alter bis 40 Jahre) oder Existenzgründer
- Arbeitskräfte pro Hektar Betriebsfläche
- Beitrag des Betriebes zur Erhöhung der Diversifizierung oder zur regionalen Wertschöpfung
- Junger Landwirt (unter 40) in maßgeblicher Position in einer Landwirtschaftsgesellschaft
- Flächegebundene Tierhaltung (tatsächliche vorwiegende Ernährung der Tiere von den eigenen Flächen)
- Konkret begründeter Flächenbedarf
- Passfähigkeit der Betriebsstruktur zu den möglichen Anforderungen der jeweiligen Fläche.

Begründung:

Im seltenen Fall, dass es für eine Fläche mehrere Nacherwerbsinteressenten gibt, die gleichermaßen dringend aufstockungsbedürftig sind, und eine Aufteilung der Flächen zwischen diesen nicht in Betracht kommt, ist es aus dem Gebot der Willkürfreiheit behördlicher Entscheidungen erforderlich, dass nach nachvollziehbaren agrarstrukturellen Kriterien entschieden wird, zugunsten welchen Nacherwerbsinteressenten das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. Die Kriterien sind nach ihrer Bedeutung im Einzelfall zu gewichten.

Bei der Beanstandung eines Pachtvertrages aufgrund der Nichtlandwirtseigenschaft des Pächters kann es zwar kein „Nachpachtrecht“ zugunsten eines Landwirts geben, aber die Behörde muss den Beanstandungsbescheid mit dem Vorliegen konkreter pachtinteressierter Landwirte begründen und sollte in der Lage sein, dem Verpächter nach sachlichen Kriterien den potentiellen Pächter zu benennen, der in besonderer Weise auf die Pachtfläche angewiesen ist.

11.

Die Landpachtverträge sollen der Landpachtverkehrsbehörde durch den Verpächter zuverlässig angezeigt werden.

Mit den Änderungen aufgrund der Hinweise aus den Fachgesprächen im ALUK am 2.6.2021 und den Verbändegesprächen am 16. und 31.8.2021

Die Pachtpreise sollen in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag stehen, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

Begründung:

Die bereits nach geltendem Recht bestehende Anzeigepflicht wird nicht durchgängig beachtet, da keine Rechtsfolgen an die Nichtbeachtung geknüpft sind.

Pachtpreise, die sich für den pachtenden Betrieb wirtschaftlich nachteilig auswirken, sollen schon nach dem gelten Landpachtverkehrsgesetz beanstandet werden. Hinter diese Rechtslage sollte das neue Gesetz nicht zurückfallen.