

Berichte über Ausschuss- und Forumssitzungen der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht im Rahmen des 73. Agrarrechtsseminars in Goslar, 24.-27.9.2018

II. Forum Bodenrecht

RAuN Dr. Tilman Giesen, Ausschussvorsitzender

Der Vorsitzende des Ausschusses für landwirtschaftliches Boden- und Enteignungsrecht der DGAR, Dr. Tilman Giesen, konnte etwa 130 Teilnehmer zu einem vollbesetzten „Forum Bodenrecht“ begrüßen.

Herr Bernhard Kübler, Geschäftsführer der Landsiedlung BadenWürttemberg GmbH, referierte grundsätzlich zur Situation auf dem Bodenmarkt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche gehe stetig zurück, zugleich drängten nichtlandwirtschaftliche Akteure auf den Bodenmarkt. Kauf- und auch Pachtpreise seien stark gestiegen; während im Jahr 2010 für etwa 10 Mio. ha Pachtflächen noch rd. 2 Mrd. EUR Pachtentgelte gezahlt worden seien, sei die Pachtfläche 2016 auf nur noch 9,7 Mio. ha zurückgegangen und seien die Pachtentgelte zugleich auf über 2,8 Mrd. EUR gestiegen. In ähnlicher Weise hätten sich die Kaufpreise entwickelt. Während im Jahr 2010 etwa 114 000 ha Flächen verkauft wurden und dafür eine Kaufsumme von 1,35 Mrd. EUR aufgewendet worden sei, seien im Jahr 2017 nur noch 87 000 ha gehandelt worden, bei zugleich aber auf knapp 2 Mrd. EUR gestiegenen Kaufsummen. Schätzungsweise 20 % der Flächenübergänge erfolgten durch Share-Deals der Besitzgesellschaften und würden deshalb in der auf Kauf basierenden Statistik nicht erfasst. Die Situation sei regional sehr unterschiedlich. Die höchsten Steigerungen der Kaufwerte für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung habe es einerseits in Bayern und andererseits in Mecklenburg-Vorpommern gegeben. Ursächlich seien die durch die Kapitalmarktkrise ausgelöste Flucht in die Sachwerte, die durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz befeuerte Flächenkonkurrenz, außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme durch Naturschutz sowie im Osten eine fiskalpolitisch ausgerichtete Flächenprivatisierungspolitik der BVVG.

Abhilfe könne bereits am Vollzug ansetzen. Mit einfachen Mitteln sei bspw. die Rechtsanwendung in den Bundesländern zu vereinheitlichen. Die in der Rechtsprechung entwickelten Leitsätze seien bundesweit einheitlich und transparent darzustellen, z. B. in einer standardisierten Urteilssammlung, wie es sie mit der RzF im Bereich der Flurneuordnung gebe. Einheitliche, aggregierte Kaufpreissammlungen, Verbesserungen der Statistik und systematische Schulungen und Informationen der Beteiligten von der Verwaltung bis hin zu den Landwirtschaftsrichtern könnten die Verfahren verbessern.

Auch legislativ sei anzusetzen. In den Ländern Sachsen-Anhalt und Brandenburg seien nach gescheiterten Ansätzen in den vergangenen Jahren neue Entwürfe für Agrarstrukturverbesserungsgesetze in Arbeit. Zugleich sei zu konstatieren, dass bislang alle Vorschläge rechtlich und politisch umstritten seien und/oder Umsetzungsprobleme beinhalteten.

Die Befreiung des Vorkaufes von der Grunderwerbsteuer sei ebenso nötig wie eine Verbreiterung der Reinvestitionsmöglichkeiten nach § 6 b Einkommensteuergesetz. Damit könne Druck vom Bodenmarkt genommen werden, in dem bspw. Wohnbauprojekte durch Landwirte reinvestitionsfähig würden.

Den von Herrn Kübler gesponnenen Faden nahm Herr Regierungsdirektor Volker Stöppler aus dem neu geschaffenen Referat Bodenmarkt beim BMEL auf. Bund und Länder stünden in gemeinsamer Verantwortung, Druck vom Bodenmarkt zu nehmen. Anzusetzen sei an drei Bereichen, nämlich im Bodenrecht, bei der Begrenzung der Subventionen und beim Schließen steuerlicher Umgehungstatbestände. Eine zukunftsfähige Agrarstruktur bestehe aus leistungsfähigen Betrieben und stabilen Dörfern. Die Agrarpolitik müsse handeln, um die Benachteiligung aktiver Landwirte gegenüber Investoren zu beseitigen. Nur so könne der Schwächung der Stabilität ländlicher Regionen entgegengewirkt werden. Die Agrarministerkonferenz stehe vor der Beschlussfassung der Bund-Länder-Initiative Landwirtschaftlicher Bodenmarkt, in der Arbeitsstrukturen festgelegt und Arbeitsergebnisse gefordert würden. Herr Stöppler schloss seine Ausführungen mit einem Zitat von Bundeskanzlerin Merkel: „Wir müssen aufpassen, dass ... die Landwirte eine faire Chance auf ihren Boden behalten.“

Beide Vorträge wurden angeregt diskutiert. Einzelne Teilnehmer forderten die verstärkte Einbindung der Notare in die Kontrollprozesse, überwiegende Stimmen mahnten eine kritische Prüfung an, ob tatsächlich Handlungsbedarf bestehe. Aus unklaren Zielvorstellungen könnten nachvollziehbare Instrumente schwerlich entwickelt werden. Wenn man heute ein Instrumentarium schaffe, das verspätet auf die Niedrigzinspolitik reagiere, wende sich das Instrumentarium gegen die zu Schützenden, wenn sich das Zinsniveau absehbar erhöhe und sich die landwirtschaftsfremden Investoren aus dem Bodenmarkt zurückzögen. Mehrere Teilnehmer forderten, konzentrationsfördernde Steuerrechtsvorschriften zu überprüfen, etwa die Buchwertfortführung in § 6 Abs. 3 EStG, für die bislang die Gesamtbetriebsaufgabe notwendig sei. Für landwirtschaftliche Betriebe sei die Abschreibung auf Grund und Boden einzuführen. Weitgehende Übereinstimmung bestand bei der kritischen Bewertung des Vorkaufsrechtes ebenso wie bei der Feststellung der Notwendigkeit, Fehlanreize zur Bodenkonzentration auch außerhalb des Grundstücksverkehrsrechts aufzusuchen und abzustellen. Die Referenten betonten die präventive Wirkung des Ordnungsrechts. Einigkeit bestand darin, dass das Grundstücksverkehrsgesetz in seinem § 9 Abs. 1 Nr. 1 kaum den europarechtlichen Anforderungen an Bestimmtheit genüge und die Tatbestände konkreter herausgearbeitet werden müssten, in denen die zu genehmigende Veräußerung eine Gefahr für die Agrarstruktur bedeute.