



Entwurf des Brandenburgischen Agrarstrukturgesetzes

Entwurf Bbg Agrarstrukturgesetz

Stand des Gesetzesentwurfs



- Der Referentenentwurf des ASG vom 17.04.2023 wurde nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren überarbeitet.
- Die kommunalen Spitzenverbände und die Ressorts, die inhaltliche Stellungnahmen abgegeben hatten, wurden im März 2024 erneut beteiligt.
- Einige – meist formale - Bedenken wurden durch die Beteiligten aufrechterhalten.



Ausgangslage und Ziele Bodenmarktrecht

Die geltenden Bundesgesetze (GrdstVG, RSiedlungsG, LPachtVG) haben das Ziel,

1. Landwirten den vorrangigen Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen → Vorkaufsrecht zugunsten von Landwirten

und

2. Kauf- und Pachtpreise für Landwirtschaftsflächen auf einem für Landwirte ertragsangemessenen Niveau zu halten → Genehmigung ist zu versagen bei Preismissbrauch bzw. Pachtvertrag zu beanstanden.



Erreichen die geltenden Gesetze ihre Ziele?

Es gibt nur sehr wenige Fälle (ca. 1 % der Fläche, die an Nichtlandwirte verkauft wurde), in denen das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, da die Preise, die Nichtlandwirte zahlen, meist zu hoch sind für Landwirte. Die Kaufpreise haben sich in Brandenburg zwischen 2007 (ca. 3.000 €/ha) und heute (ca. 12.000 €/ha) vervierfacht, die Pachtpreise haben sich in dem Zeitraum etwa verdoppelt.

Die Genehmigungspflicht kann umgangen werden, wenn statt der Grundstücke Gesellschaftsanteile an den Gesellschaften erworben werden, die Eigentümer von Flächen sind.

Entwurf eines Brandenburgischen Agrarstrukturgesetzes



Hintergrund

Mit der Änderung des Grundgesetzes im Zuge der Föderalismusreform 2006 ist die Gesetzgebungskompetenz hinsichtlich des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs in die alleinige Länderkompetenz übergegangen.

Das geltende Bundesrecht (GrdstVG, RSiedlungsG, LPachtVG) ist nicht mehr änderungs- oder ergänzungsfähig. Der bestehende Reformbedarf (u.a. Erweiterung des Vorkaufsrechts, Einbeziehung von flächenbezogenen Share Deals in die behördliche Kontrolle) ist nur durch den Neuerlass von Landesgesetzen auf der Grundlage agrarstruktureller Zielsetzungen des jeweiligen Landes zu decken.

Agrarstrukturgesetz Ziele



Die wesentlichen Ziele des Gesetzesentwurfs sind:

- Pragmatische Zusammenführung der bisherigen Gesetze und Rechtsprechung in ein modernes, zukunftsfähiges Landesgesetz: praxistauglich, anwenderfreundlich, vollzugsfähig
- Vorrangiger Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen für Landwirte
- Landwirtschaftsflächen sollen weder der Spekulation noch vorrangig der Kapitalanlage dienen.
- Erhalt und Förderung vielfältiger Betriebsstrukturen.
- Breite Streuung des Eigentums an Agrarflächen und der Pachtflächen.
- Ertragsangemessene Preise von Eigentums- und Pachtflächen.
- Erhöhte Transparenz bei Grundstücks- und Unternehmensveräußerungen und Verpachtungen.



NEU: Aufnahme von unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften in den Anwendungsbereich:

Anzeigepflicht für Anteilserwerbe und weitere unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte – „Share Deals“, wenn Kontrollwechsel bei einer grundstückshaltenden Gesellschaft (ab 10 Hektar).

Möglichkeit der Beanstandung bei Überschreitung der Größenschwelle (2600 ha) oder bei Aufgabe der Landwirtschaftsnutzung durch die Gesellschaft.

NEU: Nichtlandwirtschaftliche Gesellschaften können einem Landwirt gleichgestellt werden unter engen Voraussetzungen der dauerhaften Förderung der Agrarstruktur.



Im Wesentlichen Übernahme der Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

- Genehmigungspflichtige Geschäfte: Veräußerungen von landwirtschaftlichen Flächen über 2 Hektar.
- Versagung der Genehmigung, wenn Nachteile für die Agrarstruktur durch die Veräußerung zu erwarten sind.
 - Hauptfälle: Erwerber ist Nichtlandwirt, Landwirt benötigt die Fläche für die Eigenbewirtschaftung.
 - Kaufpreis steht in einem groben Missverhältnis zu dem Wert der Fläche.
- Genehmigungserteilung trotz Vorliegens von Versagungsvoraussetzungen, wenn **konkrete andere öffentliche Belange** den Erwerb rechtfertigen: Staatlich geförderte konkrete Vorhaben der Energieversorgung, des Natur- Umwelt- oder Klimaschutzes oder der Rohstoffgewinnung.
- Genehmigungserteilung aufgrund einer unzumutbaren Härte durch die Versagung bzw. Vorkaufsrechtsausübung für den Veräußerer.



Versagung der Genehmigung bei Nachteilen für die Agrarstruktur

- **NEU:** Konkretisierung der agrarstrukturell **nachteiligen übermäßige Anhäufung von Agrarflächen.**
- Diese wird vermutet, wenn durch den Erwerb mehr als 2600 Hektar Landwirtschaftsfläche durch den Erwerber oder durch den Unternehmensverbund, dem er angehört, bewirtschaftet werden, und diese Vermutung nicht durch einen konkreten Erwerbsgrund widerlegt wird (z.B. Arrondierungsfläche oder drohender Verlust anderer Flächen).
- Neu ist dieser Versagungsgrund aber nur bezüglich der **konkreten** Hektarschwelle. Auch nach GrdstVG konnte bereits eine „ungesunde Bodenverteilung“ auf einer übermäßigen Flächenanhäufung beruhen.



- **NEU:** Der Maßstab für ein „grobes Missverhältnis zwischen Preis und Wert“ (Preismissbrauch) wird der **landwirtschaftliche Ertragswert** statt wie bisher der „Marktwert“ wie nach geltendem GrdstVG.
- Grobes Missverhältnis wird vermutet, wenn der Ertragswert um mehr als 50 % überschritten wird statt wie bisher bei Überschreitung des Marktwertes bei 50 %.
- Die Vermutung kann durch den erwerbenden Landwirt mit konkreten betriebswirtschaftlichen Gründen widerlegt werden.



NEU:

Gleichstellung nichtlandwirtschaftlicher Gesellschaften mit Landwirten unter sehr engen Voraussetzungen:

- Gesellschaft muss über ein Anerkennungsverfahren beim Land nachweisen, dass die gemeinwohlorientierte Förderung der Landwirtschaft ihr ausschließlicher Zweck ist.
- Gesellschaft muss sich verpflichten, Landwirten die Flächen zu ertragsangemessenen Preisen langfristig zu verpachten.

Regelmäßige Prüfung der Anerkennung, bei Entfallen der Voraussetzungen wird die Anerkennung entzogen und die zuvor mit Genehmigung erworbenen Flächen sind an Landwirte weiterzuveräußern.

Grund: Wenn ein Erwerber nachweislich die Agrarstruktur fördert, besteht keine agrarstrukturelle Gefahr, die durch eine Genehmigungsversagung abgewehrt werden dürfte.



NEU:

Anzeigepflicht des Erwerbs von Beteiligungen an flächenhaltenden Gesellschaften (mittelbare Grundstücksübertragung)

- Behördliche Kontrolle von unternehmensbezogenen Rechtsgeschäften („share deals“) durch Anzeigepflicht und Beanstandungsmöglichkeit eines unternehmensbezogenen Geschäfts bei agrarstrukturellen Nachteilen (entsprechend unmittelbarem Grundstückserwerb).
- Mögliche Beanstandungsgründe: - Nichtlandwirtserwerb (z.B. Mehrheitswechsel)
- Überschreiten der Größenschwelle von 2600 ha
- Falls Beanstandungsgrund von den Parteien nicht ausgeräumt wird, mögliche Rechtsfolge:
 - Zwangsgeld
 - Ankaufsrecht der Siedlungsgesellschaft über die in der Gesellschaft enthaltenen Landwirtschaftsflächen.



Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen

- Anzeige von Pachtverträgen (ab 1 ha) und von wesentlichen Änderungen von Pachtverträgen:
- Beanstandung des Pachtvertrages wie bisher bei Vorliegen entweder von:
 - Nichtlandwirt als Pächter,
 - übermäßiger Flächenanhäufung oder
 - Ertragsunangemessenheit des Pachtpreises

Neu: Vermutungsregel, dass Pachtpreis nicht ertragsangemessen ist, wenn erheblich oberhalb eines bodenpunktbezogenen Durchschnittspachtpreises, der aus der Statistik bzw. den durchschnittlichen Grundrenten auf vergleichbaren Flächen abgeleitet wird. Widerlegung nur durch betriebswirtschaftliche Begründung möglich, die sich auf konkrete Pachtfläche bezieht.



Ausübung des Vorkaufsrechts und Ausübung des Ankaufsrechts

- NEU: Vorkaufsrecht direkt für den Landwirt (drittbegünstigendes Vorkaufsrecht)

Bei Aufstockungsbedürftigkeit und Erwerbsbereitschaft eines oder mehrerer Landwirte wird das Vorkaufsrecht direkt zugunsten dieses Landwirtes ohne Zwischenerwerb der Siedlungsgesellschaft ausgeübt.

- NEU: Zeitlich erweitertes Vorkaufsrecht für die Siedlungsgesellschaft

Bei nur grundsätzlicher Erwerbsbereitschaft eines oder mehrerer aufstockungsbedürftiger Landwirte Vorkaufsausübung zugunsten der Siedlungsgesellschaft mit Veräußerungspflicht an Landwirt(e) nach agrarstrukturellen Kriterien innerhalb von max. 10 Jahren.