

Berlin, 26.01.2024

## **Stellungnahme**

in der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft am 18.01.2024, 09:00 Uhr im Plenarsaal des Sächsischen Landtags, Bernhard-von-Lindenau-Platz 1, 01067 Dresden, zu den Gesetzentwürfen der Staatsregierung:

**„Gesetz zum Erhalt und zur Verbesserung der sächsischen Agrarstruktur  
(Sächsisches Agrarstrukturgesetz – SächsAgrStrG, Drucksache 7/14655)“**

und zum

**„Sächsischen Höfegesetz (SächsHöfeG, Drucksache 7/14661)“**

*Jobst Jungehülsing, Dipl.-Ing. Agrar, Ministerialrat a.D., Berlin, jjungehuelising@web.de*

### **a) Vorbemerkung**

Das derzeitige Bodenrecht ist inhaltlich und formal überholt. Das Reichssiedlungsgesetz (RSG) wurde im Jahr 1919, das Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetz (RSiedlGErgG) im Jahr 1935, das Grundstückverkehrsgesetz (GrdStVG) im Jahr 1961 und das Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) im Jahr 1985 erlassen.

Das RSG und das RSiedlGErgG sind die letzten Gesetze in der Diktion des Nationalsozialismus. Das RSG ist in einer Norm verfassungswidrig, die die Ansiedlung von Personen nach Religionszugehörigkeit vorschreibt.<sup>1</sup>

Die wesentlichen Regelungen im GrdStVG stammen aus dem Jahr 1961 und beziehen sich auf die damalige Agrarstruktur Westdeutschland mit sehr kleinen Betrieben (durchschnittlichen Betriebsgröße 11 ha), einem hohen Eigentumsanteil (85,1 %), einem geringen Pachtanteil (14,5 %) und ohne Regelungen für juristische Personen.<sup>2</sup> Die weitgehende Wirkungslosigkeit dieses Bodenrechts ist dadurch bedingt, dass die veralteten Gesetze keinen Bezug mehr zu der heutigen Agrarstruktur in Sachsen mit 137 ha durchschnittlicher Betriebsgröße, 71 % Pachtanteil, 29 % Eigentumsanteil und der Bewirtschaftung von 60 % der gesamten Agrarfläche durch juristische Personen.

### **b) Agrarstrukturelle Zwecke (§ 1)**

Die Gesetzeszwecke in § 1: Ernährungssicherung; Vermeidung von Spekulation; ortsansässige Landwirtschaft; Generationswechsel; leistungsfähige Betriebe; regionale Wertschöpfung; lebenswerte ländliche Räume und Nachhaltigkeit entsprechen den Zielen, wie sie von einer Expertengruppe der Länder und des Bundes 2015 vorgeschlagen wurden.<sup>3</sup> Ähnliche Ziele be-

nennt auch der aktuelle Agrarbericht der Bundesregierung.<sup>4</sup> Diese Ziele sind zentrale Elemente einer stabilen Agrarstruktur in Sachsen für die nächsten Jahrzehnte.

**c) Regelung: Obergrenze von 2.500 ha für Flächenkonzentration; (§ 2, Abs. 10 und 11; § 8, Abs. 1, 2; § 11, Abs. 2, 2)**

**Aktuelle Defizite / Fakten:**

Eine breite Eigentums- und Vermögensstreuung ist wesentlicher Eckpfeiler der Sozialen Marktwirtschaft in Deutschland. Die breite Eigentumsstreuung auch bei Agrarflächen ist Bestandteil verschiedener Länderverfassungen, so in Brandenburg, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Bayern, Hessen und im Saarland.<sup>5</sup>

Eine breite Eigentumsstreuung ist auch in Bundesgesetzen verankert, so u. a. im Baugesetzbuch,<sup>6</sup> im Fünften Vermögensbildungsgesetz oder im Eigenheimrentengesetz. Für Agrarflächen gilt schon heute die Zielsetzung, Flächenkonzentration zu vermeiden.<sup>7</sup>

Die einzigen Daten zur Flächenkonzentration in Deutschland stammen aus der Thünen-Studie von Herrn Tietz aus 2021: Danach haben wir noch eine sehr breiten Eigentumsstreuung bei Agrarflächen in Deutschland: Landwirtschaftliche Betriebe besitzen im Schnitt 37,9 ha, Nichtlandwirte 2,9 ha, der Gesamtdurchschnitt liegt bei 6,0 ha je Eigentümer. Die Studie weist aber auf stark steigende Konzentrationsraten gerade in Ostdeutschland.<sup>8</sup>

Aus Unternehmensregistern und Daten zu den EU-Direktzahlungen ist bekannt, dass es inzwischen nichtlandwirtschaftliche Investoren mit Unternehmen gibt, die über 5.000, 10.000 und mehr ha Eigentumsfläche verfügen. Das ist 38-mal mehr, als ein Durchschnitts-Betrieb hat und 345-mal mehr, als der durchschnittliche Bodeneigentümer hat. Das sind Anzeichen für eine extreme Konzentration von Flächen bei einzelnen Eigentümern.

**Bewertung der Regelung:**

Es liegt nach der Grundgesetzänderung von 2006 in der Zuständigkeit der Länder, Angelegenheiten der Agrarstruktur, darunter die Vermeidung übermäßiger Konzentration zu regeln.<sup>9</sup> Nach den Leitlinien der EU-Kommission zum Bodenrecht können nationale Erwerbsobergrenzen bei Agrarflächen mit dem EU-Recht vereinbar sein.<sup>10</sup>

In anderen Staaten gelten folgende Obergrenzen, die mit dem EU-Recht vereinbar sind: Polen Erwerbsobergrenze von 300 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (dies ist die maximale Fläche eines Familienbetriebes in Polen). Ungarn Erwerbsobergrenze 300 ha. Insgesamt darf ihr Flächeneigentum höchstens 1200 ha betragen. Mit Tierzucht oder Saatguterzeugung maximal 1800 ha Eigentumsfläche. In Lettland können natürliche Personen bis zu 2000 ha erwerben.<sup>11</sup> In Frankreich liegen die Grenzen bei dem 1,5 bis 3-fachen der regionalen Betriebsgröße. Dabei handelt es sich um Schwellen, ab denen die Behörden prüfen. Der präzise Wert wird auf regionaler Ebene festgelegt. Er beträgt z. B. in der Normandie 148 ha (Spanne 86 ha auf Korsika, 342 ha in der Ile de France; siehe Anlage 1.<sup>12</sup> Im Vergleich haben Ungarn und die Region Ile de France Agrarstrukturen, die mit Sachsen vergleichbar sein dürften. Damit liegt der Wert von 2.500 ha im ASG Sachsen deutlich über den Schwellen in diesen Regionen.

Eine breite Eigentumsstreuung ist ein wesentliches, agrarstrukturelles Ziel. Dieses erscheint nach einer aktuellen TI-Studie in den ostdeutschen Ländern gefährdet. Obergrenzen sind nach

EU-Recht ein geeignetes Instrument und mit EU-Recht vereinbar. Die Grenze im ASG Sachsen liegt vergleichsweise hoch. Hinzu kommen umfangreiche Ausnahmen und eine Härtefallregelung. Damit erscheint die Obergrenze in dem Entwurf zielgerichtet, aber moderat.

**d) Regelung: Verbundene Unternehmen (§ 3)**

**Aktuelle Defizite / Fakten:**

Das derzeitige GrdStVG aus dem Jahr 1961 bezieht keine verbundenen Unternehmen (z. B. Konzern mit Tochtergesellschaften) ein. Damit wird ein wesentlicher Teil der heutigen Agrarstruktur in Sachsen nicht erfasst. 2020 wurden etwa 304.000 ha oder 34 % der Agrarfläche in Sachsen von 406 verbundenen Unternehmen bewirtschaftet.<sup>13,14</sup>

**Bewertung der Regelung:**

34 % Flächen verbundenen Unternehmen von sind ein so erheblicher Teil der Agrarfläche, dass er in das Gesetz einbezogen sein muss, damit die Regelung wirksam wird. Eine erhebliche Regulierungslücke wird damit geschlossen.

**e) Regelung: Verkauf an Nichtlandwirt (§ 8, Abs. 1, 1)**

**Aktuelle Defizite / Fakten:**

Die Regelung im jetzigen GrdStVG ist wirkungslos. Im Jahr 2022 hat die Landgesellschaft Sachsen nur noch in 6 Fällen für 35 ha das Vorkaufsrecht ausgeübt. Allein mit einem bekannt gewordenen share deal gingen ohne Anzeige und Kontrolle 1.200 ha an einen Nichtlandwirt und Investor. Das heißt, an einem einzigen Nachmittag gehen über share deals 34-mal mehr Flächen an Nichtlandwirte, als die Landgesellschaft Sachsen in einem Jahr für Landwirte sichern kann. Es ist davon auszugehen, dass derzeit 95 % aller Verkäufe an Nichtlandwirte entweder als share deals nicht erfasst oder aus anderen Gründen nicht beanstandet werden.

**Bewertung der Regelung:**

Die Regelung ist erforderlich, um den Vorrang von landwirtschaftlichen Betrieben auf dem Bodenmarkt wieder durchzusetzen. Sie ist mit dem EU-Recht vereinbar.

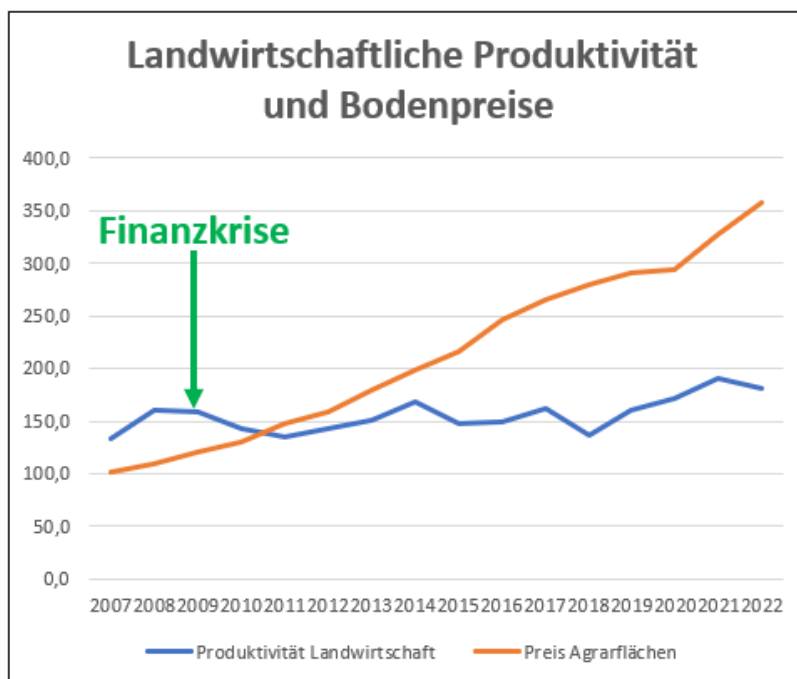
**f) Regelung: überhöhter Kaufpreis (§ 8, Abs. 1, 4 und Abs. 3)**

**Aktuelle Defizite / Fakten:**

Seit der Finanzkrise sind Agrarflächen im 17. Jahr in Folge teurer geworden. Anstieg Deutschland 2005 – 2022: + 274 %. Anstieg Sachsen 2005 – 2022: + 214 %.

Der drastische Preisanstieg ist ungebrochen: 2022 konnten die Eigentümer von Agrarflächen nach Angabe des Statistischen Bundesamtes in Sachsen Wertsteigerungen von 21,3 % auf 14.806 € / ha verzeichnen. (Bundesdurchschnitt + 9,4 % auf 32.509 € / ha). 21,3 % Wertzu-

wachs in einem Jahr ist bemerkenswert: Auf den Durchschnittshektar in Sachsen gerechnet gab es einen Wertzuwachs von 2.600 € / ha. Das ist fünfmal mehr, als das Ergebnis aus landwirtschaftlicher Tätigkeit, bei der die Grundrente im langjährigen Schnitt eher 400 als 500 € beträgt.<sup>15</sup> Die gute Nachricht für die Betriebe ist: Ihr Vermögen ist gewachsen, ihre Kreditwürdigkeit hat sich verbessert. Die Kehrseite der Medaille: den größten Teil des Vermögenszuwachses verzeichnen Nichtlandwirte und Investoren, weil ihnen 71 % der Flächen gehören. Allein 2022 hatten Nichtlandwirte in Sachsen einen Vermögenszuwachs von 1,66 Mrd. € mit Agrarimmobilien. 2022 lag dieser Vermögenszuwachs für alle Agrarflächen in Sachsen bei 2,3 Mrd. €. Dies übersteigt die Bruttowertschöpfung der Landwirtschaft in Sachsen von 1,9 Mrd. € deutlich.<sup>16</sup>



Das Missverhältnis zwischen den landwirtschaftlichen Erträgen und den Bodenpreisen wird aus der Grafik deutlich: Die Produktivität der Landwirtschaft nahm seit 2010 nur um 27 % zu, während die Kaufwerte um 174 % stiegen. Die Schere öffnet sich, weil die Preise seit der Finanzkrise kaum noch von der Ertragsentwicklung in der Landwirtschaft, sondern von spekulativen Faktoren bestimmt werden.

### **Bewertung der Regelung:**

Die Regelung ist notwendig, um die Spekulation mit Agrarflächen in den Griff zu bekommen, und um bezahlbare Kauf- und Pachtpreise für aktive Landwirte und Generationswechsel zu sichern. 30 % erscheinen relativ hoch. Die Regelung ist mit der Leitlinie der EU-Kommission vereinbar. Viele EU-Staaten setzen gesetzliche Instrumente ein, um Preismissbrauch bei Kauf und Pacht von Agrarflächen zu verhindern.

## **g) Regelung: Erwerb von Gesellschaftsanteilen (§ 11)**

### **Aktuelle Defizite / Fakten:**

Das derzeitige Bodenrecht erfasst keine juristischen Personen. Damit wird ein wesentlicher Teil der realen Agrarstruktur in Sachsen nicht erfasst. 2020 wurden etwa 541.000 ha oder 60 % der Agrarfläche in Sachsen von 804 juristischen Personen bewirtschaftet.<sup>17,18</sup> Aus Analysen des Thünen Instituts,<sup>19</sup> aus Presseveröffentlichungen, Unternehmensregistern und der Erhebung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2020<sup>20</sup> ist bekannt, dass landwirtschaftsfremde Akteure und Finanzanleger mit Anteilskäufen juristische Personen mit umfangreichen Agrarflächen erwerben.

Bei einem Fachbesuch in Frankreich 2023 gab es folgende Erfahrungen mit der neuen französischen Kontrolle von share deals: Seit der Umsetzung ab dem 01.04.2023 sind die angezeigten share deals nicht eingebrochen, die Regelung behindert also keine Investitionen. Innerhalb von 9 Wochen wurden landesweit 2.400 share deals angezeigt. Über 90 % der Fälle sind agrarstrukturell unproblematisch und werden genehmigt. In etwa 4 % der Fälle gibt es eine nähere Prüfung. Nur in etwa 4 % der Fälle kommt es zu Auflagen oder Versagungen der Behörden.

### **Bewertung der Regelung:**

60 % sind ein erheblicher Teil der Agrarfläche Sachsens, die über Anteilskäufe gehandelt werden können. Deshalb ist es zielgerichtet und notwendig, den Anteilshandel juristischer Personen in das Gesetz einzubeziehen, damit die Regelung wirksam wird. Eine erhebliche Regulierungslücke wird damit geschlossen.

Agrarflächen werden häufig durch Investoren ohne landwirtschaftliche Ausbildung erworben. Deren Unternehmenssitze befinden sich zum größeren Teil nicht in Ostdeutschland. Die Gewinne fließen über entsprechende Verträge an den Konzernsitz, teilweise im Ausland ab. Ein gesellschaftliches Engagement in der Region findet kaum statt. Diese Entwicklung gefährdet die Agrarstruktur und die ländlichen Räume.

Die Einbeziehung von Anteilskäufen ist in Sachsen erforderlich, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Auch die share deal-Regelung in Frankreich zielt vorrangig auf zu hohe Flächenkonzentration und die Unterstützung von Existenzgründungen ab. Im Prüfverfahren der Verwaltung sollten zusätzlich die Aspekte „Unterstützung von Existenzgründungen“, „Abfluss regionaler Wertschöpfung“ und „Vermeidung von Spekulation“ berücksichtigt werden.

### **Vorbemerkung Pachtrecht**

Der Schwerpunkt des veralteten GrdStVG und LPachtVG liegt auf den Eigentumsflächen, weil der Anteil 1960 bei 85,1 % lag. Damit wird dem heute hohen Anteil von 71 % Pachtflächen in Sachsen keine Rechnung getragen. Der Bodenmarkt in Sachsen besteht aus zwei Segmenten: Verkäufe mit rund 4.500 ha im Jahr 2022 und Neuverpachtungen mit rund 100.000 ha im Jahr.<sup>21</sup> Damit hat der Pachtmarkt höchste Bedeutung für Verteilung des Faktor Boden und die Agrarstruktur. Eine Modernisierung erscheint deshalb erforderlich mit der Zielsetzung, die Position der Pächter und der aktiven Bewirtschafter auf dem Bodenmarkt zu stärken.

#### **h) Regelung: Anzeige von Landpachtverträgen (§ 12, Abs. 1)**

##### **Aktuelle Defizite / Fakten:**

Viele Verpächter zeigen Pachtverträge nicht an, weil Verstöße gegen die Anzeigepflicht nicht bußgeldbewehrt sind. Nach dem Gesetzentwurf sollen die Pächter anzeigepflichtig werden und müssten nach § 31, Abs 1 und 2 Geldbußen bei Verstößen zahlen.

##### **Bewertung der Regelung:**

Anzeigepflicht und Bußgeld sind erforderlich, da derzeit viele Verpächter die Verträge nicht anzeigen. Allerdings gehen sowohl der Verwaltungsaufwand (Anzeige) als auch mögliche Bußgelder zulasten der Pächterinnen. Dies erscheint nicht angemessen, da sie im Gegensatz zur derzeitigen Regelung mit zusätzlichem bürokratischem Aufwand, und ggf. den Bußgeldern belastet werden. Stattdessen wird vorgeschlagen, die Anzeigepflicht auf die Verpächter zu legen, um damit die Betriebe zu entlasten.

#### **i) Regelung: Beanstandung Pachtverträge bei übermäßiger Konzentration (§ 12, Abs. 3, 2)**

##### **Aktuelle Defizite / Fakten:**

Im derzeitigen Recht nach § 4, Abs. 1, 1 LPachtVG soll die „ungesunde Anhäufung von Grund und Boden“ vermieden werden. Die Regelung wirkt nicht mehr, weil die Anzeigepflicht bei Einzelverträgen nicht durchgesetzt wird und bei Anteilskäufen nicht erfasst wird.

##### **Bewertung der Regelung:**

Da die Faktorallokation in Sachsen überwiegend auf dem Pachtmarkt stattfindet, ist die Einbeziehung aller Pachtvorgänge erforderlich. Aufgrund von Ausnahme- und Härtefallregelung erscheint der Entwurf eine moderate, zielgerichtete Modernisierung des LPachtVG.

#### **j) Regelung: Beanstandung Pachtverträge bei überhöhter Pacht (§ 12, Abs. 3, 4)**

##### **Aktuelle Defizite / Fakten:**

Die Pachtpreise steigen seit 2005 in Verbindung mit dem Einstieg und der Konkurrenz von Investoren auf dem Bodenmarkt. In den Intensivregionen übersteigen die Neupachten regelmäßig die durchschnittlichen Erträge (Grundrente). Damit sind die Sicherung der Pachtflächen, die Erweiterung von Betrieben oder die Existenzgründung betriebswirtschaftlich kaum darstellbar. Dies gefährdet die Agrarstruktur aus regional verankerten Betrieben.

**Bewertung der Regelung:**

Viele Nachbarstaaten haben rechtliche Regelungen zur Verhinderung von Preismissbrauch bei Pachtverträgen.<sup>22</sup> Die Leitlinien der EU-Kommission zu Bodenrecht erlauben ausdrücklich Maßnahmen zur Verhinderung von Bodenspekulation.<sup>23</sup>

Die Aufnahme einer festen Grenze erscheint zweckmäßig. Eine Grenze von 50 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichspacht erscheint zu hoch, um den Preisauftrieb zu bremsen. In Baden-Württemberg wurden in bestimmten Landkreisen zur Schweiz 20 % angesetzt. Die Kopplung an den „ortsüblichen Vergleichspreis“ birgt die Gefahr, dass bereits heute überhöhte Pachten als Grundlage verwendet werden. Zweckmäßiger wäre der Bezug auf die Erträge und die betriebswirtschaftliche Kennziffer der Grundrenten.<sup>24</sup>

**k) Regelung: Gerichtliches Verfahren, hier Pächter (§ 29, Abs. 1, Satz 1 – 5)****Aktuelle Defizite / Fakten:**

Pächter haben keine Rechtsmittel bei Grundstücksverkäufen. Das derzeitige Bodenrecht legte die Pachtanteile der Betriebe von 14,5 % im Jahr 1960 zugrunde. Damals gab es beim Verlust von Pachtflächen kaum eine Existenzgefährdung.

**Bewertung der Regelung:**

Mit dem fehlenden Rechtsmittel für Pächter wird dem hohen Anteil von 71 % Pachtflächen in Sachsen keine Rechnung getragen. Es sollte ein Rechtsmittel für Pächter mit hohen Pachtanteilen ergänzt werden, um Existenzgefährdung durch umfangreiche Flächenverkäufe zu verhindern und die Position der Pächter zu stärken.

**l) Regelung: Vorkaufsrecht für Pächter****Aktuelle Defizite / Fakten:**

Der Gesetzentwurf sieht kein Vorkaufsrecht für Pächter vor.

**Bewertung der Regelung:**

Bei Verkäufen von bisherigen Pachtflächen der Betriebe können aufgrund des hohen Pachtanteils in Sachsen von 71 % Härtefälle und Existenzgefährdung entstehen. Diese könnten durch ein Vorkaufsrecht, zumindest wenn die Flächen eine größere Bedeutung für den Betrieb haben, verhindert werden. Ein Vorkaufsrecht für Pächter in bestimmten Fällen wird vorgeschlagen, um die Position der aktiven Bewirtschafter auf dem Bodenmarkt verbessern.

**m) Regelung: Siedlung (§ 15 - § 21)**

**Aktuelle Defizite / Fakten:**

Die Instrumente der Landgesellschaft sind nicht an allen Stellen geeignet, um unter den heutigen Rahmenbedingungen effektiv zu einer stabilen Agrarstruktur beizutragen.

**Bewertung der Regelung:**

Der Entwurf greift Vorschläge der Expertengruppe der Länder und des Bundes auf. Außerdem greift er teilweise Regelungen auf, die Baden-Württemberg bereits 2009 eingeführt hat, und die sich bewährt haben. Die Regelungen sind zweckmäßig für die Agrarstruktur und die Handlungsmöglichkeiten der Landgesellschaft.

**n) Regelung: Vorkaufsrecht, auch direkt zugunsten Landwirt (§ 17, Abs. 1, 1)**

**Aktuelle Defizite / Fakten:**

Von der Möglichkeit, durch ein unmittelbares Vorkaufsrecht zugunsten der erwerbsbereiten Landwirtin das Problem der zweifach anfallenden Grunderwerbsteuer zu lösen, möchte Sachsen Gebrauch machen. Derzeit wird bei dem Vorkauf durch die Landgesellschaft zugunsten eines Landwirts zweimal Grunderwerbsteuer fällig. Das verteuert die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts. Außerdem ist es eine Wettbewerbsverzerrung gegenüber Investoren, die mit share deals die Grunderwerbsteuer regelmäßig umgehen.

**Bewertung der Regelung:**

Der Gesetzentwurf würde die doppelte Grunderwerbsteuerzahlung beenden. Bei 5,5 % Grunderwerbsteuer in Sachsen würden Landwirte bei Wahrnehmung des Vorkaufsrechts für 10 ha Fläche um 8.143 € entlastet. Dies ist agrarstrukturell vorteilhaft, da das Vorkaufsrecht von Landwirtinnen und Landwirten in der Umsetzung vergünstigt wird. Damit wird ein Wettbewerbsnachteil aktiver Landwirte gegenüber share deals verringert (allerdings nicht aufgehoben, da die Grunderwerbsteuer mit share deals weiterhin umgangen werden kann).

Die Regelung wird begrüßt.

**o) Regelung: Höfegesetz**

**Aktuelle Defizite / Fakten:**

Bei der familiären Erbfolge kann derzeit in Sachsen Betriebsvermögen an weichende Erben abfließen. Dies erschwert den Generationswechsel innerhalb der Familie erheblich.

**Bewertung der Regelung:**

Der sächsische Entwurf ist an die bewährten Regelungen anderer Länder angelehnt und entlastet die familiäre Hofnachfolge. Die Regelung ist freiwillig. Die Regelung ist eine zweckmäßige Ergänzung der agrarstrukturellen Instrumente im ASG und für eine stabile Agrar-

struktur zweckmäßig. Redaktionell stellt sich die Frage, warum die Regelung nicht in das ASG eingefügt wird, und man damit nur ein Agrarstrukturgesetz schafft.

Das Höfegesetz allein genügt allerdings nicht, um die erheblichen Probleme mit ortsfremden Investoren und Bodenspekulation zu lösen, da 60 % der Agrarfläche in Sachsen von juristischen Personen bewirtschaftet wird.

#### **p) Fazit**

Wenn die Entwürfe nicht beschlossen würden,

- wird sich die Position aktiver Betriebe auf dem Bodenmarkt gegenüber Investoren und Bodeneigentümern weiter verschlechtern;
- werden weiterhin Flächen in erheblichem Umfang an ortsfremde Investoren veräußert;
- würde auch künftig in Sachsen mehr Geld mit Bodenwertsteigerungen verdient werden, als mit landwirtschaftlicher Tätigkeit.

Die Gesetzentwürfe sind erforderlich und zweckmäßig für eine stabile, zukunftsgerichtete Agrarstruktur in Sachsen, weil

- aktive Betriebe künftig entlastet würden (Bußgelder für Nichtanzeige von Pachtverträgen bei den Pächtern; Wegfall der doppelten Grunderwerbsteuerzahlung; Schutz vor überhöhten Pachten);
- der Flächenaufkauf ortsfremder Finanzinvestoren verringert würde;
- die Spekulation mit Agrarflächen begrenzt würde (Preismissbrauchsklausel bei Kauf- und Pachtverträgen);
- der Abfluss von Wertschöpfung aus den Regionen verringert würde;
- die Transparenz erheblich verbessert würde (Pachtpreisspiegel; Erfassung aller Anteilskäufe; aktuelle Daten zur Veränderung der Agrarstruktur);

Beide Gesetzentwürfe (Sächsisches Agrarstrukturgesetz – SächsAgrStrG“ und „Sächsisches Höfegesetz (SächsHöfeG)“ wären eine erhebliche Verbesserung des Rechtsrahmens in Sachsen.

Für eine Agrarstruktur mit Pachten, die aus den Erträgen gedeckt sind, mit Bodenkosten, die von ortsansässigen Landwirten bezahlt werden können, mit funktionierendem Generationswechsel und mit einer Wertschöpfung, die in der Region bleibt, wäre es überfällig, dass Sachsen die erheblichen Lücken im Bodenrecht schließt und auf der Basis den Vollzug des bisherigen Bundesrechts verbessert.

## Anlage 1

Regionale Prüfungsgrenzen für share deals in Frankreich seit dem 01.04.2023:

Région	Date de l'arrêté	Seuil d'agrandissement significatif	
Auvergne-Rhône-Alpes	Arrêté n° 23-057 du 15 février 2023	Pour la région naturelle 1 définie dans SDREA	220 ha
		Pour la région naturelle 2 définie dans SDREA	94 ha
		Pour la région naturelle 3 définies dans SDREA	108 ha
Bourgogne-Franche-Comté	Arrêté n° DRAAFSSREA-2023-05 du 24 février 2023	Pour la Zone 1 du SDREA	182 ha
		Pour la Zone 2 du SDREA	237 ha
		Pour la Zone 3 du SDREA	282 ha
Bretagne	Arrêté du 17 février 2023	93 ha	
Centre-Val-de-Loire	Arrêté n° 23.039 du 22 février 2023	275 ha	
Corse	Arrêté n° R20-2023-02-2700001 du 27 février 2023	86 ha	
Grand Est	Arrêté n° 2023/087 du 20 février 2023	Petites régions agricoles « Montagnes Vosgiennes » du Grand Est :	120 ha
		Région Grand Est hors petites régions agricoles de « Montagnes vosgiennes	222 ha
Haut-de-France	Arrêté n°R32-2023-086 ter du 27 février 2023	Département Nord et Pas de Calais	140 ha
		Département Aisne, Oise, Somme	200 ha
Ile-de-France	Arrêté du 1 <sup>er</sup> février 2023	342,50 ha	
Normandie	Arrêté du 1 <sup>er</sup> février 2023	148 ha	
Nouvelle-Aquitaine	Arrêté du 20 février 2023	120 ha	
Occitanie	Arrêté du 31 janvier 2023	Pour les Zones 3 et 5 du SDREA	115 ha
		Pour les zones 1, 2, 4 et 6	150 ha
Pays de la Loire	Arrête n° 2023/DRAAF/133 du 23 février 2023	150 ha	
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	Arrêté du 13 février 2023	127,50 ha	
Guadeloupe	Arrêté du 1 <sup>er</sup> mars 2023	13,20 ha	
Réunion	Arrêté n° 456 du 1 <sup>er</sup> mars 2023	9 ha	

seuils d'agrandissement significatifs

## q) Literatur

---

- <sup>1</sup> Reichssiedlungsgesetz vom 11.08.1919, § 25b.
- <sup>2</sup> „Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 1960“, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, Referat 123, Berlin, 07.01.2015.
- <sup>3</sup> „Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik – Allgemeine Situation und Handlungsoptionen“, BMEL, Berlin, März 2015.
- <sup>4</sup> „Agrarpolitische Bericht der Bundesregierung 2023“, BMEL, Berlin, November 2023, S. 10.
- <sup>5</sup> Verfassung Brandenburg Art. 41 Abs. 3; Verfassung Freie und Hansestadt Bremen Art. 45 Abs. 1; Verfassung Nordrhein-Westfalen Art. 29 Abs. 1; Verfassung Freistaat Bayern Art. 163; Verfassung Hessen Art. 40 und Art. 42 Abs. 1; Verfassung Saarland Art. 55.
- <sup>6</sup> Baugesetzbuch (BauGB), § 1, Abs. 6, Satz 2: Im Städtebaurecht ist „... die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ...“ zu berücksichtigen.
- <sup>7</sup> Grundstückverkehrsgesetz (GrdStVG) § 9, Abs. 1, 1 und Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVg) § 4, Abs. 1, 1: „ungesunde Anhäufung von Grund und Boden“.
- <sup>8</sup> „Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsflächen in Deutschland“, A. Tietz, R. Neumann, S. Volkenand, Thünen Report 85, Braunschweig, März 2021, S. 38ff.
- <sup>9</sup> Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048) geändert worden ist; Art. 74, Abs 1 Ziffer 18.
- <sup>10</sup> „Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht“, Amtsblatt der Europäischen Kommission, C 350/5 vom 18.07.2017, S. 16.
- <sup>11</sup> „Rechtsvergleich landwirtschaftlicher Bodenmarkt“, BMEL Referat 423, AZ 423-51400/0002, Berlin, 15.12.2021.
- <sup>12</sup> „Presentation Loi dite « SEMPASTOUS“, Delphine CORNU, SAFER, Rouen, 13.06.2023.
- <sup>13</sup> Statistisches Bundesamt, Unternehmensverflechtungen 2020. Ergebnisse der Landwirtschaftszählung, Tabelle 0507.
- <sup>14</sup> Statistisches Landesamt Sachsen, Medieninformation 63/2021, 21.06.2021.
- <sup>15</sup> „Steigende Bodenpreise und ökonomische Nachhaltigkeit landwirtschaftlicher Betriebe“, H. Hansen, B. Forstner, T. de Witte, S. Neuenfeldt, H. Tergast und A. Tietz, Braunschweig, März 2021, S. 17f.
- <sup>16</sup> VGR, Berechnungsstand November 2022, Februar 2023; <https://www.landwirtschaft.sachsen.de>;
- <sup>17</sup> Statistisches Bundesamt, Unternehmensverflechtungen 2020. Ergebnisse der Landwirtschaftszählung, Tabelle 0507.
- <sup>18</sup> Statistisches Landesamt Sachsen, Medieninformation 63/2021, 21.06.2021.
- <sup>19</sup> „Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017“, A. Tietz, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen Report 52, Braunschweig, 2017. „Auswirkungen überregional aktiver Investoren in der Landwirtschaft auf ländliche Räume“, L. Laschewski, A. Tietz, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen-Report 80, Braunschweig, 2021.

- 
- <sup>20</sup> „Wem gehört die Landwirtschaft? Bedeutung von Unternehmensgruppen erstmals untersucht“ Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. N 047 vom 20. Juli 2021.
- <sup>21</sup> Bei 71 % Pachtanteil (638.000 ha) und durchschnittlich 6-jähriger Pachtdauer werden jedes Jahr 106.000 ha neu verpachtet oder verlängert.
- <sup>22</sup> „Rechtsvergleich landwirtschaftlicher Bodenmarkt“, a.a.O.
- <sup>23</sup> „Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht“, a.a.O. S. 11.
- <sup>24</sup> Siehe u. a.: „Hohe Pachten – hohes Wagnis!“, Peter Friederichsen, LWK Schleswig-Holstein, BAUERNZEITUNG 16/2020, S 44f.; „Rechnen statt pokern“, Karl Heinz Mann, LBB Göttingen, DLG-Mitteilungen 11/2019, S. 30 ff.; „Pachten Sie nicht um jeden Preis“, Christian Solle, LWK NRW, top agrar 7/2018, S. 44ff; „Steigende Pachten – kleine Gewinne“, Stefan Weber, LMS Agrarberatung GmbH, BAUERNZEITUNG 19.05.2017, S 44f. „Wir müssen neu rechnen“, Peter Friederichsen, LWK Schleswig-Holstein, DLG-Mitteilungen 7/2019, S. 28ff. „Auf Teufel komm raus mehr bewirtschaften“ Albrecht Macke, BB Göttingen GmbH, Rosdorf, BAUERNZEITUNG 20.04.2018, S 44f; „So weit können Sie gehen“, A. Macke, BB Göttingen GmbH, T. Künzel, DLG-Mitteilungen 7/2016, S. 32f.