

Stellungnahme

in der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Infrastruktur, Landwirtschaft und Forsten am 11.04.2024, 09:00 Uhr im Plenarsaal des Thüringer Landtags zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung:

„Thüringer Gesetz zur Reform des land- und forstwirtschaftlichen Grundstück-, Landpachtverkehrs- und Siedlungsrechts“ (Drucksache 7/9113)

Jobst Jungehülsing, Ministerialrat a. D.¹

Vorbemerkung

Das landwirtschaftliche Bodenrecht ist inhaltlich und formal überholt. Das Reichssiedlungsge-
setz (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 GrdStVG stammt aus dem Jahr 1961 und bezieht sich auf die damalige Agrarstruktur in Westdeutschland mit kleinen Betrieben und hohen Eigentumsanteil und ohne juristische Personen. Die wesentlichen Regelungen haben keinen Bezug mehr zu der heutigen Situation der Landwirtschaft in Thüringen^{2,3}.

| | Westdeutschland 1960 | Thüringen 2022 |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Ø Betriebsgröße | 11 ha | 209 ha |
| Ø Eigentumsanteil | 85 % | 24 % |
| Ø Pachtanteil | 14,5 % | 76 % |
| Anteil juristische Personen | 0 % | 72 % |
| Anteil Unternehmensverbünde | 0 % | 42 % |

Die Wirkungslosigkeit wird aus den nicht erreichten agrarstrukturellen Zielen deutlich:

- Der **Vorrang von Landwirten** auf dem Bodenmarkt kann nicht mehr durchgesetzt werden. Die Thüringer Landgesellschaft konnte 2022 auf 98 ha das Vorkaufsrecht von Landwirten gegenüber Nichtlandwirten durchsetzen. Das dürften nicht einmal 2 % aller Verkäufe an Nichtlandwirte sein⁴.

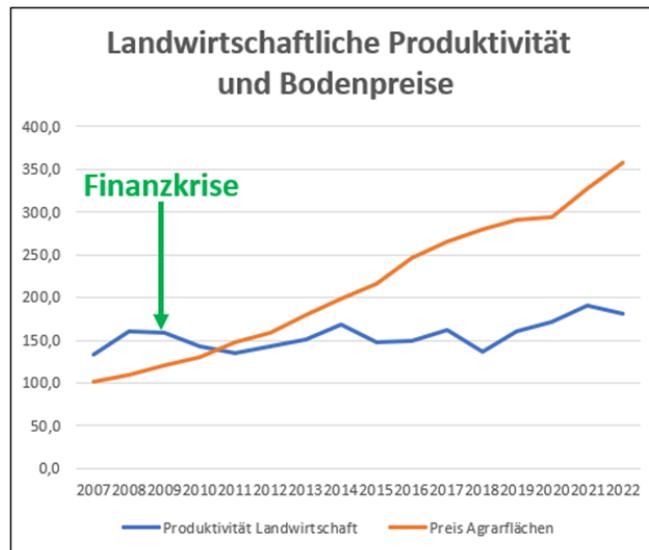
¹ Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird in dieser Stellungnahme auf eine geschlechter-spezifische Schreibweise sowie auf eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle Personenbezeichnungen sollen dennoch als geschlechtsneutral angesehen werden.

² „Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 1960“, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, Referat 123, Berlin, 07.01.2015.

³ „Unternehmensverflechtungen Landwirtschaftszählung 2020“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2023.

⁴ Von 4.216 ha verkauften Einzelflächen in 2022 in Thüringen wird analog zu Bayern ("Bauernland in

- Es gelingt nicht, erhebliche **spekulative Tendenzen** zu unterbinden. Seit der Finanzkrise 2007 sind die Kaufwerte von Agrarflächen in Thüringen um 197 % gestiegen. Es fehlt jeder Bezug zur Ertragsentwicklung der Landwirtschaft.



Das Missverhältnis zwischen der Entwicklung der Landwirtschaft und den Bodenpreisen wird aus der Grafik deutlich: Die Produktivität⁵ der Landwirtschaft in Deutschland nahm seit 2010 nur um 27 % zu, während die Kaufwerte um 174 % stiegen. Die Schere öffnet sich, weil die Preise vor allem von spekulativen Faktoren bestimmt werden.

- Der **Verlust an Agrarflächen** in Thüringen setzt sich ungehemmt fort. Das 2011 formulierte Ziel: kein Verbrauch von Agrarflächen bis 2020 wurde – wie im Bundestrend – vollständig verfehlt⁶.
- Der **Erhalt vitaler ländlicher Räume** leidet unter dem Verkauf von Betrieben an überregionale Finanzanleger. Dies führt zum Abfluss von Wertschöpfung (u. a. steuerliche Effekte durch Abbau von Arbeitsplätzen, Abbau der Tierhaltung, Verlagerung von Managementaufgaben an die Konzernzentralen und Umgehung von Grunderwerbsteuer). Neben der Wirtschaft wird die Atmosphäre in den Dörfern durch den Ausverkauf der Äcker und Weiden beeinträchtigt. Zum einen ist das Engagement der Investoren am sozialen Leben in den Dörfern überschaubar⁷. Zum anderen werden die

Bauernhand“: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; A. Tietz, A. Tölle, Thünen Report 99, Braunschweig / Berlin, 2022, S. 9f) von 68 % Käufen durch Nichtlandwirten ausgegangen: 2.867 ha. Hinzuzurechnen ist ein statistisch bislang nicht erfasster, aber erheblicher Teil von Anteilskäufen durch Nichtlandwirte.

⁵ „Inlandsproduktberechnung“, Statistisches Bundesamt, FS 18, Reihe 1.4 (Stand: August 2020); Bruttoinlandsprodukt bzw. Bruttowertschöpfung (preisbereinigt, Kettenindex 2015 = 100) je geleisteter Erwerbstätigenstunde (umgerechnet auf Messzahlen 2015 = 100). – Quelle für geleistete Arbeitsstunden: Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit (BA), Nürnberg.)

⁶ „Schutz landwirtschaftlicher Nutzfläche vor Verlust - Beitrag zur Nachhaltigkeit“, Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft, Jena, 2011, S. 7.

⁷ „Auswirkungen überregional aktiver Investoren in der Landwirtschaft auf ländliche Räume“, L. Laschewski, A. Tietz, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen-Report 80, Braunschweig, 2021.

Fälle von extremer Bodenspekulation in den Gemeinden sehr genau registriert: Bis 2007 hat die BVVG in Thüringen Flächen für um die 2.000 € / ha mit 35 % Preisnachlass an die Betriebe privatisiert, um die Landwirtschaft zu stützen. Zur selben Zeit haben viele ehemalige Genossen ihre Flächenanteile zu diesen niedrigen Preisen an ihre Betriebe verkauft. Heute verkaufen die Geschäftsführungen die günstig erworbenen Flächen für 20.000 € / ha an Finanzinvestoren. Die Spekulationsgewinne von mehreren hundert Prozent können als leistungsloses Einkommen bezeichnet werden.

Die Gesetze sind auch **formal** überholt. Das RSiedlGErgG ist eines der letzten Gesetze in der Diktion des Nationalsozialismus. Das RSG dürfte in einer Norm nicht mit der Verfassung vereinbar sein, die die Ansiedlung von Personen nach Religionszugehörigkeit vorsieht⁸.

Um die agrarstrukturellen Ziele in Thüringen künftig durchzusetzen, ist eine Modernisierung des landwirtschaftlichen Bodenrechts erforderlich. Das Vorhaben der Landesregierung ist zu begrüßen. Der Entwurf geht jedoch bei der Regelung von Anteilskäufen und dem Schutz von Agrarflächen an den Problemen vorbei. Deshalb werden im Folgenden auch Vorschläge gemacht, um diese Probleme zu lösen.

Fragenkatalog

zum Beratungsgegenstand

„Thüringer Gesetz zur Reform des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks-, Landpachtverkehrs- und Siedlungsrechts“

1. Schätzen Sie die zunehmende Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe durch außerlandwirtschaftliche Investoren als problematisch ein? Wenn ja, wie wirkt sich das Ihrer Einschätzung nach auf die Entwicklung von Pacht- und Kaufpreisen landwirtschaftlicher Fläche aus?

Antwort:

Die Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe durch Nichtlandwirte ist nicht per se problematisch. Die Unternehmenskonzepte und Vorgehensweisen vieler überregionaler Investoren können aber nachteilige agrarstrukturelle Auswirkungen haben. Dies umfasst spekulative Tendenzen, den Anstieg von Kauf- und Pachtpreisen, den erschwerten Zugang zu Land für Existenzgründungen, den Abfluss von Wertschöpfung an die Konzernzentralen, den Abbau von Arbeitsplätzen, die Umgehung der Grunderwerbsteuer, die Umgehung des Vorrangs von Landwirten und eine unerwünschte Flächenkonzentration.

⁸ Reichssiedlungsgesetz vom 11.08.1919, § 25b: "... insbesondere hat auch bei Einzelsiedlungen die Ansetzung tunlichst innerhalb einer Bevölkerung der gleichen Konfession zu erfolgen".

Auswirkungen:

Überregionale Investoren interessieren sich erst seit der Finanzkrise 2007 für den Erwerb von Agrarflächen, die bis dahin keine nennenswerten Renditen abwarfen. Seit dem Zeitpunkt trifft eine erhebliche Nachfrage auf ein traditionell geringes Angebot an Flächen. Die Bodenmobilität liegt bei Agrarflächen nur bei 0,5 %. Das heißt, weniger als 0,5 % der Flächen kommen jährlich auf den Markt. Das ist eine Konstellation, bei der die zusätzliche Nachfrage der Investoren zu erheblichen Preissteigerungen beiträgt.

Begründung:

Seit der Finanzkrise sind Agrarflächen im 17. Jahr in Folge teurer geworden. Anstieg Deutschland 2005 – 2022: + 274 %. Anstieg Thüringen 2005 – 2022: + 197 %.

Für die Betriebe ist zwar das Vermögen gewachsen und ihre Kreditwürdigkeit hat sich verbessert. Die Kehrseite der Medaille ist: den größten Teil des Vermögenszuwachses verzeichnen Nichtlandwirte und Investoren, weil ihnen 74 % der Flächen gehören. Zusätzlich können Flächenzukauf oder -zupacht häufig nicht mehr aus den Erträgen finanziert werden. Betriebserweiterungen sind damit betriebswirtschaftlich für aktive Landwirte kaum darstellbar.

2. Gibt es aus Ihrer Sicht eine Betriebsgröße, die zu einer Vormachtstellung auf dem regionalen Bodenmarkt führt, dass es zur Beeinträchtigung desselben kommt?

Antwort:

Ja.

Auswirkungen:

Der Bodenmarkt ist kein „vollkommener“ Markt, und ist auch deshalb für die Entwicklung regionaler Marktmacht anfällig⁹. Da die Marktmacht auf dem regionalen Bodenmarkt mit der Konzentration von Flächen bei einzelnen Akteuren mit dem Betriebswachstum beständig und nicht in Stufen zunimmt, ist die Angabe eines Schwellenwertes weniger zweckmäßig. Grundsätzlich wirkt eine Flächenkonzentrationsgrenze der Entwicklung von regionaler Marktmacht entgegen.

Begründung:

Je größer ein Betrieb ist, umso eher kann er bei der **Pacht** die Preise drücken, weil immer weniger andere Betriebe in der Region Flächen nachfragen. Außerdem nimmt mit steigender Betriebsgröße die Anzahl der Pachtparzellen zu, die so in der Feldflur liegen, dass nur noch dieser eine Betrieb ein Angebot abgibt. Bei **Käufen** haben größere Betriebe erhebliche Kostendegressionseffekte im Ackerbau, was ihre Einkommenssituation verbessert.

⁹ „Marktmacht in landwirtschaftlichen Bodenmärkten – Bedeutung, Messung, Abgrenzung“, A. Balmann, J. Demoustier, A. Grau, M. Graubner, S. Hüttel, C. Kahle, D. Müller, M. Odening, J. Plogmann, M. Ritter, S. Seifert, Halle, 2021.

Investoren gelangen über Betriebskäufe außerdem regelmäßig an die aktuellen Pächterverzeichnisse (oder an die alten Bodenbücher der ehemaligen LPGen) und haben damit einen wertvollen Informationsvorsprung über die regionale Verteilung der Pachtflächen und die persönliche Situation aller Verpächter. Das erleichtert die aktive Flächenakquise erheblich. Damit können sie auf dem Kaufmarkt aggressiver vorgehen. Dieses ist das übliche Vorgehen der meisten Tochtergesellschaften von Agrarholdings.

3. Sehen Sie In der vorgesehenen Flächenkonzentrationsgrenze ein wirksames Instrumentarium, um Verwerfungen am Bodenmarkt zu verhindern? Falls nicht: welches Instrumentarium würden Sie vorschlagen?

Antwort:

Eine Flächenkonzentrationsgrenze kann effektiv dazu beitragen, das agrarstrukturellen Ziel „breite Eigentumsstreuung“ durchzusetzen und in gewissem Umfang regionale Marktmacht begrenzen. Dazu ist das Instrument geeignet und wird auch von einigen EU-Staaten angewandt (Frankreich, Lettland, Polen, Ungarn). Anderen Verwerfungen auf dem Bodenmarkt müsste mit anderen Instrumenten begegnet werden.

Auswirkungen:

Die einzigen Daten zur Flächenkonzentration in Deutschland stammen aus der Thünen-Studie von Herrn Tietz aus 2021: Danach existiert noch eine sehr breite 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 verweist aber auf stark steigende Konzentrationsraten gerade in Ostdeutschland¹⁰.

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 sehr hohe Konzentration von Flächen bei einzelnen Eigentümern.

Begründung:

Je weiter die Konzentrationsgrenze über der durchschnittlichen Größe landwirtschaftlicher Betriebe oder über der durchschnittlichen Eigentumsfläche aller Bodeneigentümer liegt, um so später greift das Instrument. Andererseits sollte die Konzentrationsgrenze nicht zu nahe an diesen Durchschnittswerten liegen, um sinnvolle Änderungen der Betriebsstrukturen regional verankerter Betriebe nicht zu erschweren.

Eine breite Eigentums- und Vermögensstreuung ist wesentlicher Eckpfeiler der Sozialen Marktwirtschaft in Deutschland. Die breite Eigentumsstreuung auch bei Agrarflächen ist Be-

¹⁰ „Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsflächen in Deutschland“, A. Tietz, R. Neumann, S. Volkenand, Thünen Report 85, Braunschweig, März 2021, S. 38ff.

standteil verschiedener Länderverfassungen¹¹. Für Agrarflächen gilt schon heute die gesetzliche Zielsetzung, Flächenkonzentration zu vermeiden¹².

4. Halten Sie den Mechanismus der Berechnung der Flächenkonzentrationsgrenze in den o.g. Gesetzentwürfen für zielführend und gerechtfertigt? Falls nein: wie würden Sie die Grenze festlegen und wie würden Sie das begründen?

Antwort:

Angesichts der Konzentrationsentwicklung in Thüringen erscheint eine Regelung zur Begrenzung gerechtfertigt. Eine Flächenkonzentrationsgrenze ist in diesem Fall zielführend.

Auswirkungen:

Eine breite Eigentumsstreuung ist ein wesentliches agrarstrukturelles Ziel. Dieses erscheint nach einer aktuellen TI-Studie in den ostdeutschen Ländern gefährdet. Die Grenze im Thüringer Gesetzentwurf liegt vergleichsweise hoch. Betriebliches Wachstum unterhalb der Grenze ist weiter möglich. Von dem Grenzwert dürften allenfalls sehr wenige Betriebe in Thüringen betroffen sein.

Begründung:

Die Grenze kann wie in Ungarn als ha-Grenze oder wie in Frankreich relativ als Prozentwert der durchschnittlichen regionalen Betriebsgröße festgelegt werden. Ein Grenzwert dient der Verwaltungsumsetzung sowie den Wirtschaftsbeteiligten als eindeutiger Wert. Dafür ist es wesentlich, dass die Einführung einer Grenze nachvollziehbar begründet wird. Ob der präzise Grenzwert dann bei X oder bei X+1 liegt, ist – wie bei allen gesetzlichen Grenzwerten – irrelevant. So wird niemand die Frage diskutieren, ob die Höchstgeschwindigkeit auf Landstraßen statt bei 100 km/h auch bei 99 km/h liegen könnte.

Die Grenzen für den beherrschenden Einfluss sind in den gesetzlichen Regelungen anderer EU-Mitgliedstaaten niedriger angesetzt¹³. Es gelten folgende Obergrenzen: **Polen** Erwerbsobergrenze von 300 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (dies ist die maximale Fläche eines Familienbetriebes in Polen). **Ungarn** Erwerbsobergrenze 300 ha. Insgesamt darf ihr Flächen-eigentum höchstens 1200 ha betragen, mit Tierzucht oder Saatguterzeugung maximal 1800 ha Eigentumsfläche. In **Lettland** können natürliche Personen bis zu 2000 ha erwerben. In **Frankreich** wurden gerade Prüfschwellen für Anteilskäufe eingeführt. Diese liegen bei dem

¹¹ 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.

¹² "Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Art. 108 G v. 17.12.2008 I 2586; § 9, Abs. 1, 1 und "Landpachtverkehrsgesetz vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855) geändert worden ist"; § 4, Abs. 1, 1: „ungesunde Anhäufung von Grund und Boden“.

¹³ "Agricultural land market regulations in the EU Member States", Technical report, European Commission Joint Research Centre, Luxemburg, 2021, S. 33ff und S. 119.

1,5 bis 3-fachen der regionalen Betriebsgröße. Im Durchschnitt der Regionen liegen die Schwellen bei 150 ha mit einer Spanne von 9 ha bis 342 ha. Nach den Leitlinien der EU-Kommission zum Bodenrecht können nationale Erwerbsobergrenzen bei Agrarflächen mit dem EU-Recht vereinbar sein¹⁴.

5. Wie bewerten Sie die Heraufsetzung der Freigrenze für den Anwendungsbereich von 0,25 auf 1 Hektar?

Antwort:

Die Regelung ist zweckmäßig.

Auswirkungen:

Die Regelung führt zu erheblicher Vereinfachung für die Landwirtschaft und für die Verwaltung. Es könnte geprüft werden, die Grenze weiter anzuheben, z. B. auf 2 ha.

Begründung:

Die agrarstrukturellen Verwerfungen finden nicht im Bereich des Handels von 0,25 bis 2 ha statt. Die in dem Gesetzentwurf adressierten Probleme resultieren aus einem Teil der Anteilstäufe mit mehreren hundert oder tausend ha bewirtschafteter Fläche.

6. Welche konkreten Regelungen müssten überarbeitet, angepasst oder gestrichen werden, damit Erwerbs- und Pachtsituation landwirtschaftlicher Flächen für den Berufsstand verbessert werden?

Vorbemerkung

Der Schwerpunkt des veralteten GrdStVG und LPachtVG liegt auf den Eigentumsflächen, weil der Anteil 1960 in Westdeutschland bei 85,1 % lag. Damit wird dem heute hohen Anteil von 74 % Pachtflächen in Thüringen keine Rechnung getragen. Der Bodenmarkt in Thüringen besteht aus zwei Segmenten: Verkäufe mit rund 4.216 ha im Jahr 2022 und Neuverpachtungen mit rund 98.000 ha im Jahr¹⁵. 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. Dazu können die folgenden Vorschläge beitragen.

Vorschlag 1, Anzeige Pachtverträge (§ 11, 1 und § 38, 1, 4):

¹⁴ „Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht“, Amtsblatt der Europäischen Kommission, C 350/5 vom 18.07.2017.

¹⁵ Bei 74 % Pachtanteil (590.462 ha) und durchschnittlich 6-jähriger Pachtdauer werden jedes Jahr 98.000 ha neu verpachtet oder verlängert.

In Umkehr des bisherigen Landpachtverkehrsgesetzes, bei dem die Verpächter anzeigepflichtig sind, sollen in Thüringen künftig die Pächter anzeigepflichtig werden und ggf. auch Bußgelder zahlen. Diese sollte geändert werden, die Verpächter sollten anzeigepflichtig bleiben und sollten auch bei Verstößen zahlen.

Auswirkungen:

Entlastung der aktiven Betriebe vom bürokratischen Aufwand der Pachtvertragsanzeige sowie von möglichen Bußgeldern.

Begründung:

Anzeigepflicht und Bußgeld sind erforderlich, da viele Verpächter die Verträge nicht anzeigen. Jetzt ist vorgesehen, dass der Verwaltungsaufwand (Anzeige) und mögliche Bußgelder zulasten der Pächterinnen gehen. Stattdessen wird vorgeschlagen, die Anzeigepflicht bei den Verpächtern zu belassen, um damit die landwirtschaftlichen Betriebe zu entlasten. Dies ist zumutbar, da die Verpächter in den letzten Jahrzehnten außerordentlich hohe Vermögenszuwächse aus den Bodenwertsteigerungen verbuchen konnten.

Vorschlag 2, Preimmissbrauch Pachtverträge (§ 13 Abs. 1, 3 und § 13 Abs. 2):

Die Definition des Preimmissbrauchs oberhalb des nachhaltigen Ertrages in § 13 Abs. 1, 3 ist zweckmäßig. Der nachhaltige Ertrag entspricht der Grundrente¹⁶.

Auswirkungen:

Dämpfung der Pachtpreise und damit effektive Entlastung der regional verankerten landwirtschaftlichen Betriebe und von Existenzgründungen.

Begründung:

Die Absenkung der Preimmissbrauchsschwelle im ASVG Baden-Württemberg im Jahr 2009 auch für regionale Pachtverträge¹⁷ hat sich bewährt. Der Pachtpreisanstieg in Baden-Württemberg liegt weit unter dem Anstieg im Bundesdurchschnitt.

¹⁶ „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. „Wieviel darf die Pacht kosten?“, A. Macke, LWK Niedersachsen, agrarheute.com, 19.12.2012.

¹⁷ Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz - ASVG), 2009, § 13 Abs. 2.

Vorschlag 3, Rechtsmittel für Pächter bei Existenzgefährdung:

Es sollte geprüft werden, ob Pächter in den Fällen Rechtsmittel eingeräumt werden, in denen die Genehmigungsbehörde einen Kaufvertrag genehmigt, der zur Folge hat, dass sie Pachtflächen in existenzgefährdendem Umfang (z. B. > 50 %) verlieren. Dabei sind allerdings die Probleme, auf die Frau Prof. Dr. Tölle hingewiesen hat¹⁸, zu prüfen.

Auswirkungen:

Schutz von Pächtern vor Existenzgefährdung beim Verkauf umfangreicher Pachtflächen.

Begründung:

Bei Verabschiedung des GrdStVG 1961 in Westdeutschland lag der Pachtanteil der Betriebe im Durchschnitt bei unter 15 %. Eine Existenzgefährdung infolge des Verlustes von Pachtfläche kam bei den geringen Pachtanteilen vor 65 Jahren nicht vor. Heute liegt der Pachtanteil in Thüringen bei 76 %. Damit kann ein Verlust großer Pachtflächen zur Existenzgefährdung führen.

Vorschlag 4, Vorkaufsrecht Pächter:

Aufgrund der Probleme, die eine Klagebefugnis Dritter bereitet, sollte ein allgemeines Vorkaufsrecht für Pächter im Falle des Verkaufs ihrer Pachtflächen eingeführt werden, wie es Frau Prof. Dr. Tölle beschrieben hat¹⁹.

Auswirkungen:

Ein Vorkaufsrecht für Pächter wäre eine erhebliche Stärkung der Position aktiver Landwirte auf dem Bodenmarkt. Gleichzeitig würde dies zu einer erheblichen Reduzierung des Prüf- und Verwaltungsaufwandes der Agrarverwaltung beim Grundstückverkehr führen.

Begründung:

Der Pachtmarkt ist vom Umfang her mit 96 % der Vertragsfläche das zentrale Marktsegment auf dem Bodenmarkt in Thüringen. Deshalb und aufgrund des hohen Anteils von 74 % Pachtflächen in den Betrieben wäre ein Vorkaufsrecht eine erhebliche Verbesserung für die aktiven Betriebe. Da bei jedem Flächenverkauf zunächst der Pächter gefragt würde, brauchte die Agrarverwaltung nur noch den Teil der Grundstückverkäufe prüfen, bei denen kein Vorkaufsrecht des Pächters wahrgenommen wird. Dies wäre ein erheblicher Bürokratieabbau. In 19 EU-Staaten existiert ein Vorkaufsrecht für Pächter, darunter in den Niederlanden, Tschechien, Schweden, Frankreich, Rumänien, Polen, Österreich, Italien und Irland²⁰. Mit dem EU-Recht ist das Instrument vereinbar.

¹⁸ „Klagebefugnis Dritter im Grundstückverkehrsrecht“, A.G.I. Tölle, WF, 3/23, S. 90f.

¹⁹ A.G.I. Tölle, a.a.O., S. 93f.

²⁰ "Agricultural land market regulations in the EU Member States", Technical report, European Commission Joint Research Centre, Luxemburg 2021, S. 116.

Vorschlag 5, Abschaffung doppelte Grunderwerbsteuer (§ 21):

Einführung eines direkten Vorkaufsrechts zugunsten aufstockungsbedürftiger, regional verankerter Betriebe im § 21.

Auswirkungen:

Finanzielle Entlastung ortansässiger Betriebe bei Ausübung des Vorkaufsrechts.

Die Möglichkeit des unmittelbaren Vorkaufsrechts zugunsten der erwerbsbereiten Landwirtin würde das Problem der zweifach anfallenden Grunderwerbsteuer lösen. Die Regelung ist im Gegensatz zu den Gesetzentwürfen von Brandenburg und Sachsen im Entwurf von Thüringen nicht enthalten. 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.

Begründung:

Der Vorschlag würde die doppelte Grunderwerbsteuerzahlung beenden. Bei 5 % Grunderwerbsteuer in Thüringen würden Landwirte bei Wahrnehmung des Vorkaufsrechts für 10 ha Fläche um 6.500 € entlastet. Dies ist agrarstrukturrell vorteilhaft, da das Vorkaufsrecht von Landwirtinnen und Landwirten in der Umsetzung vergünstigt wird. Damit wird ein Wettbewerbsnachteil aktiver Landwirte gegenüber Anteilskäufen verringert. Aufgehoben wird er allerdings nicht, da die Grunderwerbsteuer mit Anteilskäufen weiterhin umgangen werden kann.

Vorschlag 6, Genehmigungsfreiheit für Kommunen begrenzen (§ 4, 6):

In § 4, Ziffer 6 sollte die Freistellung für die Fälle gestrichen werden, in welchen Kommunen lediglich einen „Beschluss“ zur Aufstellung eines B-Plans nachweisen.

Auswirkungen:

Damit würden die Verluste an Agrarflächen tendenziell verringert.

Begründung:

Da es Fälle gibt, in denen der Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans nicht umgesetzt wird oder in denen trotz B-Plan Jahrzehntelang nicht gebaut wird, ist die Regelung nicht erforderlich. Die Wettbewerbsvorteile der Kommunen auf dem landw. Bodenmarkt gegenüber der Landwirtschaft (u. a. die Fähigkeit, nahezu jeden Landwirt zu überbieten, sie Frage 14) sollten nicht erweitert werden.

Vorschlag 7, Regelung zum Preismissbrauch beim Kauf präzisieren (§ 7 Abs. 2 Satz 1):

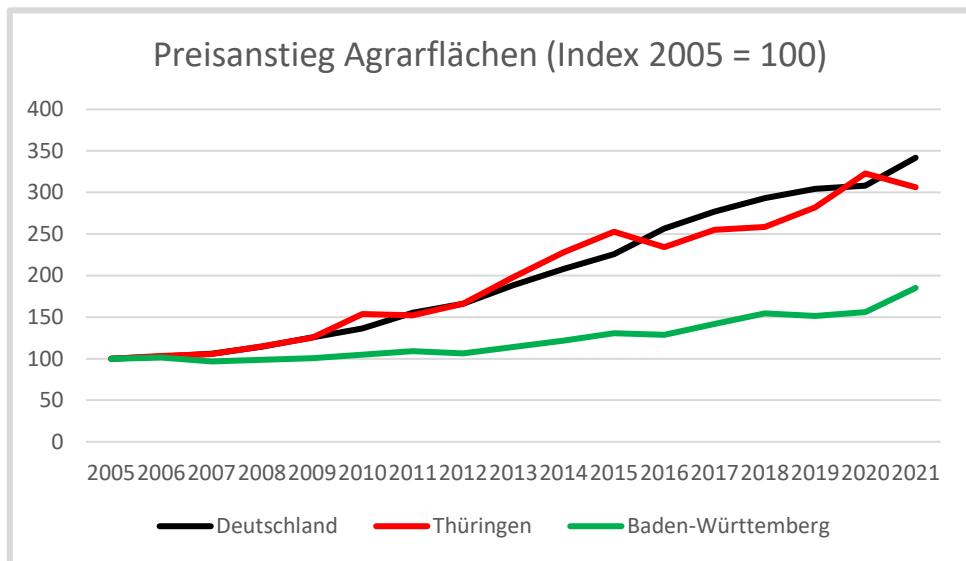
Die Missbrauchsregelung sollte von einen „kann“- in eine „soll-Regelung“ geändert werden.

Auswirkungen:

Dies würde zur Preisdämpfung auf dem Bodenmarkt beitragen. Damit würden sich tendenziell die Kaufmöglichkeiten für regional verankerte Betriebe und Existenzgründungen verbessern.

Begründung:

Das Land Baden-Württemberg hat mit seine 20-%-Grenze in bestimmten sensiblen Regionen erfolgreich spekulative Tendenzen durch ortsfremde Investoren begrenzt.



Aus der Preisentwicklung²¹ wird deutlich, dass es in Baden-Württemberg mit dem ASVG seit 2009 erfolgreich gelungen ist, spekulative Tendenzen von den Finanzmärkten bei Agrarimmobilien zu dämpfen. Trotz guter Böden, zu Beginn hoher Bodenpreise und hoher Nachfrage für Siedlung und Verkehr war der Preisanstieg nur halb so stark, wie in Deutschland insgesamt oder in Thüringen. Dabei wurde die Marktentwicklung innerhalb des Sektors nicht behindert. Das Instrument ist wirksam.

Vorschlag 8, Betriebsflächen bei Anteilskäufen in Thüringen (§ 14,1):

Es sollte ergänzt werden, dass nicht nur der Betriebssitz in Thüringen liegt, sondern dass die Anzeigepflicht auch gilt, wenn Agrarflächen des Betriebes in Thüringen liegen, wenn der Betriebssitz nicht in Thüringen liegt.

Auswirkungen:

Umgehungsstatbestände werden verhindert.

Begründung:

Die Regelung führt dazu, dass ohne großen Aufwand Betriebssitze in andere Länder oder Staaten verlegt werden können, um das Gesetz zu umgehen. Außerdem würden mit der Regelung alle Flächen in Thüringen aus der Anzeigepflicht fallen, bei denen bereits heute der

²¹ Eigene Darstellung; „Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, verschiedenen Jahrgänge.

Betriebssitz außerhalb von Thüringen liegt. Der Verweis auf § 1 genügt hier nicht, da auch der § 1 keinen Hinweis darauf enthält, ob die Flächen in Thüringen liegen.

Vorschlag 9, Ausnahmeregelung für Körperschaften des öffentlichen Rechts streichen (§ 19 Abs. 2 Satz 2):

Die Ausnahmeregelung für Körperschaften des öffentlichen Rechts sollte gestrichen werden. (Folgeänderung aus Antwort zu Frage 13, Religionsgemeinschaften).

Vorschlag 10, anzeigenfreie Anteilskäufe (§ 15, 1):

Die Regelung sollte gestrichen werden (siehe auch Frage 17).

Auswirkungen:

Konsequente Kontrolle von Anteilskäufen. Vermeidung von Umgehungstatbeständen.

Begründung:

Die Regelung überlässt es den Unternehmen, zu bestimmen, ob ein beherrschender Einfluss existiert und damit eine Prüfung auslöst. Es ist Aufgabe der Verwaltung, dies zu prüfen und festzustellen, nicht der Wirtschaftsbeteiligten.

Vorschlag 11, Betriebe aus der Definition des „Landwirts“ streichen (§ 2 Abs. 3):

Die Worte „oder der landwirtschaftliche Betrieb selbst“ sollten gestrichen werden.

Auswirkungen:

Mit der Überführung des Betriebs einer natürlichen Person in eine juristische Person und den anschließenden Erwerb durch einen Investor kann letzterer sich in das „Landwirteprivileg“ einkaufen. Die Streichung beseitigt diese Umgehungsmöglichkeit. Im Übrigen fachliche Klarstellung.

Begründung:

Die Regelung privilegiert Landwirtinnen und Landwirte auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Wenn dieses Privileg auch einer Unternehmensform eingeräumt wird, wird auf die agrarstrukturellen Vorteile der Bewirtschaftung durch ortsansässige, fachlich qualifizierte Personen, die am sozialen Leben im ländlichen Raum teilnehmen verzichtet.

Landwirtschaftliche Betriebe können Tochtergesellschaften überregionaler Investoren sein. Teilweise haben sie kaum, in einigen Fällen keine, Arbeitskräfte vor Ort. Die Flächen werden von Lohnunternehmern bearbeitet. Die Konzernköchter haben als juristische Person keine landwirtschaftliche Qualifikation und sie müssen keine Personen mit landwirtschaftlicher Qualifikation beschäftigen. Es sind Fälle bekannt, in welchen die Geschäftsführungen über keine landwirtschaftliche oder landwirtschaftsnahe Ausbildung verfügen.

Die Berufsbezeichnung „Landwirtin/Landwirt“ ist eine in Deutschland staatlich anerkannte Berufsbezeichnung mit umfangreiche Qualifikationsanforderungen ²².

²² "Verordnung über die Berufsausbildung zum Landwirt/zur Landwirtin vom 31. Januar 1995 (BGBl. I S. 168)"

7. Bei der Feststellung der Bonität von landwirtschaftlichen Unternehmen ist der Wert und die Verwertbarkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken eine wichtige Bemessungsgrundlage und dient den Banken bei Kreditvergaben als Sicherheit. Wie würde sich die Bonität aufgrund einer Höchstpreisgrenze bei Grundstücksveräußerungen trotz Wertstabilität entwickeln?

Antwort:

Die Bonität von Agrarflächen wird stabil bleiben, da die Konkurrenz um Flächen hoch bleibt. Die Regelung ermöglicht im Übrigen, dass die Preise weiter steigen, weil erst ab einer Schwelle von 20 % über dem regionalen Verkehrswert eingegriffen werden soll.

Auswirkungen:

Da der Schwellenwert für Preimmissbrauch im § 7, Abs 2 prozentual festgelegt ist, ist diese Schwelle im Zeitablauf veränderbar und keine feste Grenze.

Begründung:

Die Bonität von Agrarflächen wird neben dem Ertragswert der landwirtschaftlichen Tätigkeit, vor allem durch die Konkurrenzverhältnisse auf dem Bodenmarkt bestimmt.

8. Um welchen Faktor würde sich der Beleihungswert durch die Einführung einer Höchstpreisgrenze verschlechtern?

Antwort:

Es erscheint ausgeschlossen, dass der Beleihungswert sich durch die Einführung einer Höchstpreisgrenze (tatsächlich ein veränderbarer Schwellenwert) verschlechtert.

Begründung:

Auch derzeit existiert eine Höchstpreisgrenze. Da in Thüringen künftig erst ab einer Schwelle von 20 % über dem regionalen Verkehrswert eingegriffen werden soll, können die regionalen Verkehrswerte nicht sinken, jedenfalls nicht in Folge dieser Regelung. Allenfalls steigen sie weniger schnell an. Dies wäre wünschenswert, weil es Betriebsentwicklung und Existenzgründungen erleichtert.

9. Kann aus Ihrer Sicht die genehmigungspflichtige Veräußerung eines Gesellschaftsanteils an einen Nicht-Landwirt, der genehmigungspflichtigen Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als an eine Miterbin oder einen Miterben gleichgestellt werden?

Antwort:

Der Sachverhalt ist auf Basis des Entwurfs und der fehlenden Begründung nicht zu beurteilen.

10. Inwieweit ist nach Ihrer Einschätzung ein agrar- und forststrukturelles Leitbild notwendig um langfristige agrar- und forststrukturelle Ziele zu erreichen, Z.B. wenn die (*DIE LINKE. Fraktion im Thüringer Landtag THÜRINGEN LANDTAGSFRAKTION?*) Landgesellschaft im Falle von mehreren Vorkaufsberechtigten eine Entscheidung fällen muss? Was könnte ein Agrar- und forststrukturelles Leitbild leisten und welchen Inhalt sollte es haben?

Antwort:

Ein Leitbild ist überflüssig. Wer ein „Leitbild“ für Agrarstrukturgesetze fordert, hat zwei Sachverhalte übersehen. Formal sind Leitbilder Instrumente der Unternehmensführung und nicht der staatlichen Rechtsetzung. Bei Gesetzgebungsverfahren werden agrarstrukturelle Ziele formuliert und mit Instrumenten und Begründungen versehen.

Die Forderung nach einem „Leitbild“ blendet zudem inhaltlich aus, dass ein aktuelles agrarstrukturelles Zielsystem für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt existiert.

Begründung:

Eine Expertengruppe hat 2015 im Auftrag der Agrarministerkonferenz der Länder ein aktuelles agrarstrukturelles Zielsystem für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt vorgelegt²³. Die Ziele sind in wichtigen Gesetzen für die Landwirtschaft aufgeführt, auf die verwiesen wird. Dieses Zielsystem findet sich in wesentlichen Elementen auch im Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung 2023²⁴. Das Zielsystem umfasst folgende Element:

- Sicherstellung der Ernährung^{25, 26};

²³ „Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik – Allgemeine Situation und Handlungsoptionen“, BMEL, März 2015, S. 37ff.

²⁴ „Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2023“, BMEL, Berlin, November 2023, S. 10.

²⁵ "Landwirtschaftsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 780-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 358 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist", Zuletzt geändert durch Art. 358 V v. 31.8.2015 I 1474, § 1, Satz 1.

²⁶ KONSOLIDIERTE FASSUNGEN DES VERTRAGS ÜBER DIE EUROPÄISCHE UNION UND DES VERTRAGS ÜBER DIE ARBEITSWEISE DER EUROPÄISCHEN UNION, Amtsblatt der Europäischen Union, 2010/C 83/01, Art. 39

- Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen^{27, 28};
- Vermeidung von Spekulation bei Kauf²⁹- und Pachtpreisen³⁰;
- breite Eigentumsstreuung³¹;
- Vorrang von Landwirten auf dem landw. Bodenmarkt³²;
- Förderung einer ortsansässigen Landwirtschaft³³;
- Förderung des Generationswechsels;
- leistungsfähige Betriebe³⁴;
- regionale Wertschöpfung;
- lebenswerte ländliche Räume und Nachhaltigkeit.

Es liegt in der Zuständigkeit des Landtages in Thüringen, dieses Zielsystem den regionalen Erfordernissen anzupassen oder zu übernehmen.

Die Fraktionen Die LINKE, SPD und Bündnis 90 / Die Grünen haben dazu in ihrem Änderungsantrag vom 27.02.2024 einen Vorschlag vorgelegt.

11. Wie beurteilen Sie die Möglichkeit, dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht auch dann ausgeübt wird, wenn kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu kaufen?

Antwort:

Die Regelung erweitert die Möglichkeit der Landgesellschaft Thüringen, aufstockungsbedürftige Betriebe zu finde.

Abs. 1 d.

²⁷ „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“, Die Bundesregierung, Berlin, 10.03.2021, Ziel 11.1.a, S. 270f.

²⁸ "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist", § 1 Abs. 5 Satz 2; § 1a Abs. 2; § 9 Abs. 1 Satz 20.

²⁹ "Grundstückverkehrsgesetz", a.a.O., § 9 Abs. 1 Satz 3.

³⁰ "Landpachtverkehrsgesetz", a.a.O., § 4 Satz 3.

³¹ Das Ziel der breiten Eigentumsstreuung ist neben den Verfassungen einiger Länder in Bundesgesetzen verankert. Dies gilt u.a. für folgende Bundesgesetze: "Landpachtverkehrsgesetz", a.a.O., § 4 Satz 1: „... ungesunde Verteilung der Bodennutzung, insbesondere ungesunde Anhäufung...“. "Grundstückverkehrsgesetz a.a.O., § 9 Abs. 1 Satz 1, „... ungesunde Verteilung des Grund und Bodens ...“. "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist", „... die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ...“ zu berücksichtigen; § 1, Abs. 6, Satz 2. Siehe auch: Einkommensteuergesetz und Fünftes Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (Fünftes Vermögensbildungsgesetz - 5. VermBG).

³² "Grundstückverkehrsgesetz a.a.O., § 9 Abs. 1 Satz 1.

³³ „Dabei wurde das Merkmal der Ortsansässigkeit zumindest teilweise von der Kommission anerkannt. Die Anpassung der ostdeutschen Eigentumsstrukturen an das neue Wirtschaftssystem sei ein legitimes Ziel des deutschen Gesetzgebers. Die Berücksichtigung einer so verstandenen territorialen Verbundenheit werde von der Kommission respektiert. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, 24. 4. 1999, L 107/43 f., K(1999) 42, 1999/268/EG).

³⁴ KONSOLIDIERTE FASSUNGEN DES VERTRAGS ÜBER DIE EUROPÄISCHE UNION UND DES VERTRAGS ÜBER DIE ARBEITSWEISE DER EUROPÄISCHEN UNION, Amtsblatt der Europäischen Union, 2010/C 83/01, Art. 39 Abs. 1 a.

Auswirkungen:

Auf diesem Weg können Flächen für agrarstrukturelle Zwecke, beispielsweise Generationswechsel und Existenzgründung bereitgestellt werden.

Begründung:

Der Entwurf greift Vorschläge einer Expertengruppe der Länder und des Bundes³⁵ 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.

12. Wie beurteilen Sie die Privilegierung der genehmigungsfreien Rechtsgeschäfte im Gesetzentwurf?

Antwort:

Im Hinblick auf Religionsgemeinschaften und Kommunen siehe Antworten 13 und 14.

13. Ist es ihrer Meinung nach gerechtfertigt, dass die Landeskirchen beim Erwerb landwirtschaftlicher Nutzfläche privilegiert werden, obwohl sie keine landwirtschaftlichen Akteure per se sind? Wozu sollte die Privilegierung der Religionsgemeinschaften dienen und welche Präzedenzfälle schafft das in Bezug auf andere nichtlandwirtschaftliche Akteure?

Antwort:

Für die beabsichtigte Privilegierung einzelner Religionsgemeinschaften in § 4 Abs. 2 gibt es keine agrarstrukturelle Begründung. Sie sollte deshalb gestrichen werden.

Auswirkungen:

Auch Flächenkäufe von Religionsgemeinschaften haben in einem zunehmend engeren Bodenmarkt eine preissteigernde Wirkung.

Begründung:

Der Gesetzentwurf enthält weder eine agrarstrukturelle noch eine sonstige Begründung, warum Kaufverträge von öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften von der gesetzlichen Kontrolle freigestellt werden sollen. Dabei handelt es sich derzeit in Deutschland um die evangelischen Landeskirchen, die römisch-katholischen Bistümer, die Altkatholische Kirche, die Selbständige Evangelisch-Lutherische Kirche, die Christengemeinschaft, die evangelischen Freikirchen, die Neuapostolische Kirche, die Zeugen Jehovas, die Israelitischen Kultus-

³⁵ „Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik – Allgemeine Situation und Handlungsoptionen“, a.a.O.

gemeinden, um Christian Science, um die Bahai-Gemeinde in Deutschland, die Ahmadiyya Muslim Jamaat und die Alevitische Gemeinde Deutschland.

Der Gesetzentwurf stellt zu dem eine Benachteiligung der verschiedenen zivilrechtlich organisierten Religionsgesellschaften in Deutschland dar, die teilweise erheblich mehr Mitglieder haben, als einige der genannten öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften. Die Verschiedenbehandlung von Körperschaften des öffentlichen Rechts und privatrechtlichen Religionsgemeinschaften (Vereinsrecht) auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt dürfte regelmäßig nicht zu rechtfertigen sein. Alle haben denselben verfassungsmäßigen Grundstatus und können sich auf die Religionsfreiheit (Art. 4 I, II GG) berufen.

14. Wie beurteilen sie die Auswirkungen des vereinfachten Zugriffes von Land und Kommunen auf den Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen?

Antwort:

Der vereinfachte Zugriff von Kommunen auf Agrarflächen ist nachteilig im Hinblick auf die agrarstrukturellen Ziele der Erhaltung von Agrarflächen und der Dämpfung der extremen Preissteigerung. Der Zugriff der Kommunen auf Agrarflächen sollte erschwert werden.

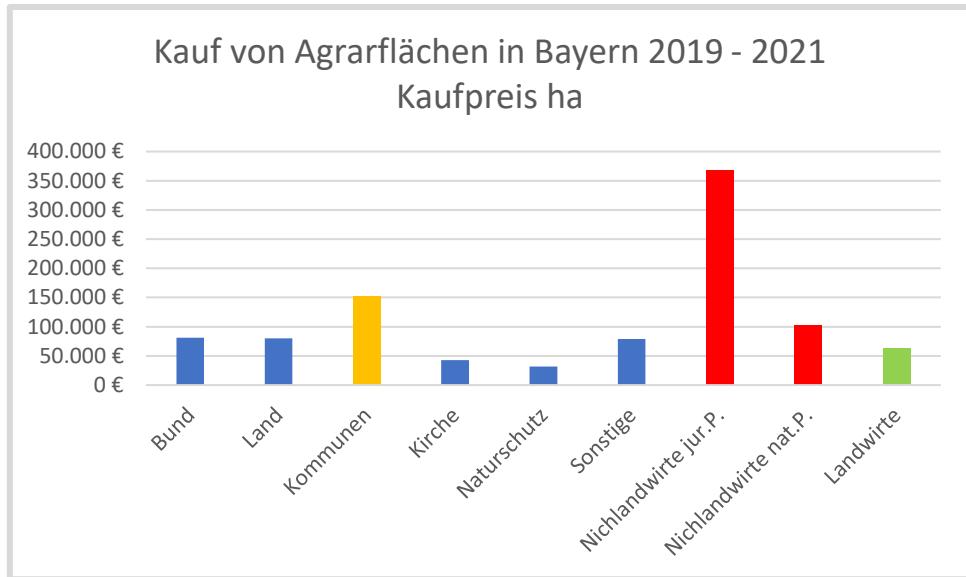
Auswirkungen:

Der Zugriff von Kommunen auf Agrarflächen führt zu weiteren Verlusten an Agrarflächen für Siedlung, Verkehr und Infrastruktur. Die zusätzliche Nachfrage führt zu weiteren Kaufpreissteigerungen. Die abnehmende Agrarfläche führt zu steigenden Pachtspielen und belastet damit landwirtschaftliche Existenzgründungen und Betriebsentwicklungen.

Begründung:

Zu den Flächenkäufen von Kommunen in Thüringen ist keine flächendeckende Auswertung bekannt. Es gibt aber eine Auswertung³⁶ aller Käufe aus Bayern der Jahre 2019 – 2021. Daraus wird deutlich, dass die Kommunen mehr als doppelt so viel zahlen (150.000 €/ ha) als die Landwirte (60.000 €/ ha) und die Kommunen mehr als 15 % aller Flächen erwerben.

³⁶ Aus der Statistik wurden die Käufe kreisfreier Städte und die kommunalen Käufe von Kleinstflächen herausgefiltert. "Bauernland in Bauernhand": Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, A. Tietz, A. Tölle, Thünen Report 99, Braunschweig / Berlin, 2022, S. 10.



Tatsächlich liegt das Preisniveau in Thüringen deutlich niedriger als in Bayern. Aber die grundsätzliche Erkenntnis, dass Kommunen neben den Investoren mehr als doppelt so hohe Preise zahlen können, als Landwirte dies können, dürfte für alle Bundesländer gelten. Damit sind im wesentlichen Kommunen und Investoren für den Preisanstieg und die Flächenverknappung verantwortlich.

Innerhalb der öffentlichen Nachfrage nach Agrarflächen liegen die Kommunen mit weitem Abstand an der Spitze, gefolgt vom Land und dem Bund. Mangels regionaler Daten wird davon ausgegangen, dass dies tendenziell in Thüringen ähnlich ist.



15. Welche Kenntnisse liegen Ihnen zum Verkauf von Thüringer Agrarflächen an branchenfremde Investoren, Spekulanten oder nicht-landwirtschaftlich agierende Personen/ Unternehmen vor?

Antwort:

Aufgrund der Regulierungslücke bei Anteilskäufen liegen keine statistischen Daten vor. Die Aufzählung einzelner, aus den Medien hinreichend bekannter Verkäufe liefert keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn.

Auswirkungen:

Infolge fehlender Daten wird der Ausverkauf von Flächen und Betrieben aus Thüringen an überregionale Investoren unterschätzt. Die in den Medien genannten Fälle sind zufällig bekannt gewordene Einzelfälle.

Begründung:

Analysen des Thünen-Instituts aus dem Jahr 2017³⁷ und eine Erfassung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2020³⁸ ergeben, dass Anteilskäufe und juristische Personen eine erhebliche Relevanz auf dem Bodenmarkt in Ostdeutschland haben.

16. Liegt die Befassungskompetenz für ein solches Gesetz aus Ihrer Sicht beim Bund oder bei den Bundesländern (bitte begründen)?

Antwort:

Die Befassungskompetenz für ein solches Gesetz liegt bei den Bundesländern.

Auswirkungen:

Die Gesetzgebungskompetenz der Länder stellt sicher, dass den teilweise erheblichen regionalen Unterschieden in der Agrarstruktur Rechnung getragen werden kann.

Begründung:

Im Grundgesetz wurde die Zuständigkeit der Länder 2006 eindeutig geregelt³⁹.

Das Land Baden-Württemberg hat diese Kompetenz 2009 wahrgenommen. Es gibt keine Hinweise, dass das seit 15 Jahren bestehende Gesetz nicht in der Kompetenz des Landes läge.

Die Kompetenz der Länder bezieht sich auch auf die Regelung von Anteilskäufen mit Agrarimmobilien. Dies wurde zuletzt am 19.01.2022 zwischen BMEL, BMJ und den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen erörtert. Thema war die Beantwortung von rechtlichen Fragen zu den Gesetzesvorhaben, insbesondere zu Share Deals. Es bestand im Ergebnis kein Zweifel an der Zuständigkeit der Länder. Die ausführlichen Ergebnisse der Beratung wurden im Anschluss allen Ländern zugeleitet.

³⁷ „Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017“, A. Tietz, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen Report 52, Braunschweig, 2017.

³⁸ „Wem gehört die Landwirtschaft? Bedeutung von Unternehmensgruppen erstmals untersucht“ Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. N 047 vom 20. Juli 2021.

³⁹ 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.

17. Welche Änderungen müssten Ihrer Auffassung nach aus welchen Gründen am vorliegenden Gesetzentwurf vorgenommen werden, damit dieser verfassungskonform und in der Sache zielführend den Ausverkauf von Agrarflächen bei Inkrafttreten des Gesetzes verhindert?

Antwort:

Die Regelung wird keine Wirkung haben, weil die Schwellen für die Anzeige (50 % der Anteile) und die Genehmigungspflicht (Erwerb von 90 % der Anteile) zu niedrig sind. Die Kriterien für eine „Beanstandung“ sind schwammig, die Rechtsfolgen sind unklar.

Auswirkungen:

Anteilsäufe müssen nicht angezeigt werden, wenn weniger als 50 % der Anteile erworben werden oder wenn der Betriebssitz nicht in Thüringen liegt, selbst wenn umfangreiche Flächen in Thüringen liegen. Damit wird nur ein Teil der Anteilsäufe erfasst. Die Regelungen ermöglichen die Konstruktion von Umgehungstatbeständen.

Eine Genehmigungspflicht ab 90%-Anteilserwerb wird keine Wirkung haben, weil bereits bisher die Grunderwerbsteuer, die ab 90% Anteilserwerb zu zahlen ist, mit 89,9%-Konstruktionen umgangen wird. Diese Umgehung mit einem Strohmann, der pro Forma 10,1 % der Anteile hält, ist gängige Praxis bei Anteilsäufen mit Agrarimmobilien.

Für eine wirksame Kontrolle von Anteilsäufen müssten:

- die Anzeigepflicht durch eine doppelte Schwellen (wie in Österreich) ausgelöst werden: a) ab 25 % Anteilsübernahme und b) ab einer ha-Schwellen des künftigen Betriebes oder Verbundes (z. B. doppelte durchschnittliche Betriebsgröße in Thüringen, ca. 400 ha als Bagatellschwellen);
- die Genehmigungspflicht bei denselben Schwellen einsetzen;
- die agrarstrukturellen Kriterien für Anteilsäufe deutlich benannt werden (z. B. Konzentrationsgrenze; Abfluss regionaler Wertschöpfung; Vorrang fachlich qualifizierter, ortsansässiger Landwirtinnen und Landwirte; Preismissbrauch; etc.);
- die Kriterien zumindest für die Verwaltung mit Prüfschwellen und Schwellen für agrarstrukturelle Bedenklichkeit versehen werden, um das Genehmigungsverfahren transparent zu gestalten;
- das Verwaltungsverfahren abgeschlossen werden durch a) Genehmigung, b) Genehmigung mit Auflagen und c) Versagung (wie in der neuen französischen Anteilskauf-Kontrolle).

Bei einer derartigen Ausgestaltung dürfte der Großteil der Anteilsäufe unter regional verankerten Agrarbetrieben in Thüringen ohne Auflagen genehmigungsfähig sein, weil sie agrarstrukturell unproblematisch sind. Ein sehr kleiner Teil würde mit Auflagen genehmigt. Nur ein weiterer sehr kleiner Teil der Anteilsäufe, nämlich die von Finanzinvestoren, dürfte

versagt werden. Hier würde ein solches Gesetz eher prohibitiv wirken. Die Einzelhandelsketten, Pharmakonzerne, Versicherungen, Möbelhändler, Immobilienkonzerne etc. würden künftig mangels Erfolgsaussichten keine Anteilskäufe im Agrarbereich in Thüringen mehr tätigen.

18. Welche Kenntnisse liegen Ihnen über die Erfahrung in den Bundesländern vor, die ein solches Agrarstrukturgesetz planen oder verabschiedet haben?

Antwort:

Die Gesetzentwürfe einzelner Bundesländer werden von denjenigen Akteuren abgelehnt, die kein Interesse an einer Kontrolle des Preismissbrauchs haben und die ebenfalls kein Interesse an der Schließung der eklatanten Regulierungslücken im Bereich der Anteilskäufe und der Kontrolle von Pachtverträgen haben. Dies ist eine überschaubare Anzahl von Finanzanlegern sowie von Anwaltskanzleien und Steuerberatern, die bislang erhebliche Umsätze mit der Ausnutzung der Gesetzeslücken bei Anteilskäufen erzielen. An der mit einem solchen Gesetz verbesserten Transparenz auf dem Bodenmarkt haben die Akteure ebenfalls kein Interesse.

19. Welche verfassungsrechtliche Hürden sehen Sie im vorliegenden Gesetzentwurf (bitte begründen)?

Antwort:

Die Zielsetzung des Gesetzentwurfes entspricht den Vorgaben im Art 74 des Grundgesetzes⁴⁰ und der Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgericht aus dem Jahr 1967 zum Verkauf von Agrarimmobilien: „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“⁴¹.

Zu einzelnen Regelungen des Entwurfes mögen sich juristische Sachverständige qualifizierter äußern.

20. Sehen Sie im vorliegenden Gesetzentwurf eine Zunahme des bürokratischen Aufwandes (bitte begründen)?

Antwort:

⁴⁰ 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.

⁴¹ Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63.

Nein.

Auswirkungen:

Durch die Heraufsetzung der Anwendungsschwelle in § 1 auf 1 ha wird die Anzahl der zu kontrollierenden Fälle deutlich sinken.

Durch die Einführung digitaler Verfahren bei Anzeige und Bearbeitung wird der Aufwand für Betriebe und Verwaltung sinken. Dies gilt auch für die Kontrolle von Anteilskäufen, wie die Erfahrungen mit dem digitalen Verfahren in Frankreich zeigen.

Begründung:

Schon bislang ist die Agrarverwaltung verpflichtet, alle Grundstücksgeschäfte sorgfältig zu prüfen. Die geringe Anzahl von Vorkaufsausübungen durch die Thüringer Landgesellschaft gegenüber Nichtlandwirten im Grundstückverkehr (2022 32 Fälle mit insgesamt 98 ha⁴²) deutet darauf hin, dass dies kein Schwerpunkt der Agrarverwaltung ist.

Schon bislang ist die Agrarverwaltung verpflichtet, alle Pachtverträge sorgfältig zu prüfen. Aus der Tatsache, dass es trotz stark steigender Pachtpreise seit Jahren keinen einzigen Fall gibt, in welchem die Agrarverwaltung einen Pachtvertrag wegen Preismissbrauchs beanstandet hat, kann gefolgert werden, dass das Landpachtverkehrsgesetz in diesem zentralen Punkt nicht mehr umgesetzt wird.

Das Land Baden-Württemberg hat in Folge des ambitionierten Agrarstrukturgesetzes von 2009 nicht von einem drastischen Anstieg des Verwaltungsaufwandes berichtet.

21. Welche Auffassung vertreten Sie zu den hinsichtlich der Anzeige- und Genehmigungspflicht formulierten Prozentangaben des Gesetzentwurfes und halten Sie diese für ausreichend respektive zielführend (bitte begründen)?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 17.

22. Insofern Ihrer Auffassung nach ein Agrarstrukturgesetz beziehungsweise der vorliegende Gesetzentwurf nicht geeignet ist, den Ausverkauf von Agrarflächen zu verhindern, welche anderen, gegebenenfalls rechtlichen, Regeln sind aus welchen Gründen eher geeignet?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 17.

⁴² „Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes 2022“, BLG Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften, Berlin, 2023, S. 11.

23. Welche Gründe liegen Ihrer Kenntnis nach für die Abnahme landwirtschaftlicher Flächen in Thüringen, neben dem Kauf durch branchenfremde Investoren, vor?

Antwort:

Der entscheidende Grund für die fortlaufenden Verlust an Agrarflächen ist der fehlende rechtliche Schutz von Agrarflächen. Aktuell führt die Energiewende für Netzausbau, Windenergie und PV-Anlagen zu einem starken Anstieg des Flächenverbrauchs. In Bezug auf Windenergie und den Netzausbau ist dies erforderlich und flächeneffizient möglich. Der Flächenverbrauch für Solarenergie ist unnötig und ineffizient.

Auswirkungen:

Die Ernährungssicherheit wird durch die fortlaufenden Flächenverluste gefährdet. Das Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenverluste bis 2030 auf unter 30 ha und bis 2050 auf 0 ha zu begrenzen, wird verfehlt. Die fortlaufende Reduzierung des Angebots von Agrarflächen ist ein ständiger Treiber bei den Kauf- und Pachtpreisen.

Begründung:

Aufgrund der Rendite alternativer Flächenverwendungen (Gewerbe, Wohnen, Photovoltaik-Anlagen, ...) werden freiwillige Instrumente der sparsamen Umwidmung von Agrarflächen nicht angewandt. Beispiel Entsiegelung ehemaliger Industriebrachen: bei Entsiegelungskosten von 200.000 € / ha ist es für Investoren günstiger, wertvolle Agrarflächen für 40.000 € / ha zu erwerben und zu nutzen.

Um den Verbrauch an Agrarflächen zu verringern, gäbe es Instrumente auf Landes- und auf Bundesebene. Die folgenden Vorschläge in Landeszuständigkeit können in Thüringen umgesetzt werden. Für die Vorschläge in Bundeskompetenz kann Thüringen sich beim Bund einsetzen.

Vorschlag 12, Schutzklausel für Agrarflächen:

Zweckmäßig ist auf Landesebene die Einführung einer Schutzklausel für Agrarflächen angelehnt an die Schutzklausel im Bundeswaldgesetz⁴³.

Auswirkungen:

Die Einführung einer Schutzklausel für Agrarflächen würde wie im Bundeswaldgesetz für Wald zu einem effektiven Schutz von Agrarflächen führen.

Begründung:

⁴³ "Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist", § 1 Abs. 1.

Die in großer Zahl vorhandenen freiwilligen Instrumente zum sparsamen Umgang mit Agrarflächen werden nicht eingesetzt, weil die Kosten dieser Maßnahmen höher sind, als die Kaufpreise von Agrarflächen.

Vorschlag 13, Streichung der Privilegierung von PV-Anlagen im Baugesetzbuch:

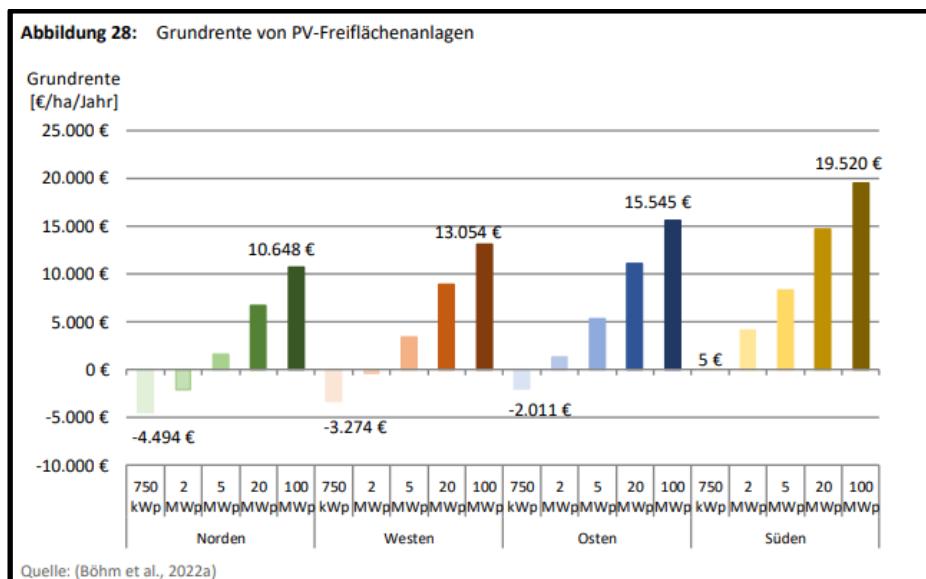
Auf Bundesebene ist die Streichung des privilegierten Baus von PV-Anlagen 200 Meter beiderseits von Schienen und Autobahnen im Baugesetzbuch⁴⁴ sinnvoll.

Auswirkungen:

Die Privilegierung umfasst bis zu 500.000 ha wertvolle Agrarflächen, auf denen Kommunen einen Bauantrag für PV-Anlagen nicht ablehnen können. Die Streichung der Privilegierung würde die PV-Anlagen auf Dach- und Infrastrukturflächen konzentrieren und Agrarflächen schützen.

Begründung:

500.000 ha Agrarflächen sichern die Nahrungsmittelversorgung von rund 2 Millionen Menschen. Die dauerhafte rechtliche Umwidmung von Agrarflächen gefährdet die Ernährungssicherheit und ist für die Energiewende nicht erforderlich. Das Umweltbundesamt⁴⁵ und das Bundesamt für Naturschutz⁴⁶ haben nachgewiesen, dass auf Dach-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen ausreichend „tote“ Flächen in Deutschland vorhanden sind, um die notwendige Solarenergie zu erzeugen.



Das Thünen Institut hat die hohe Wirtschaftlichkeit der Anlagen berechnet. So liefern die Freiflächen-Anlagen über 100 ha Größe fast überall in Deutschland Grundrenten von 15.000 €

⁴⁴ „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist“, § 35 Abs. 8 Buchstabe b.

⁴⁵ „Anpassung der Flächenkulisse für PV-Freiflächenanlagen im EEG vor dem Hintergrund erhöhter Zubauziele“, UBA, TEXTE 76/2022, Dessau-Roßlau, S. 17.

⁴⁶ „Eckpunkte für einen naturverträglichen Ausbau der Solarenergie“, BfN, Bonn, Oktober 2022, S. 5.

pro ha und Jahr⁴⁷. Damit können die Grundrenten aus der Landwirtschaft von 300 – 600 € / h / Jahr in keinem Fall konkurrieren. Daraus ergeben sich – je nach regionalen Bodenpreisen – Gesamtrenditen für PV-Freiflächenanlagen zwischen 25 % und 55 % pro Jahr in Bezug auf den Wert des Faktors Boden. Dies ist die Ursache, warum die Kommunen seit einem Jahr bundesweit mit Bauanträgen für PV-Freiflächenanlagen überschwemmt werden⁴⁸. Da die Genehmigung aufgrund der Privilegierung kaum abgelehnt werden kann, kann dies bundesweit kurzfristig zu einem Flächenverbrauch von mehreren hunderttausend ha führen.

Vorschlag 14, Verbot des Baus von PV-Anlagen im Außenbereich im Baugesetzbuch:

Die Wiedereinführung des Verbots des Baus von PV-Anlagen im Außenbereich im Baugesetzbuch würde bundesweit den Verbrauch wertvoller Agrarflächen wirksam verhindern. Damit würden auch F-Plan-Änderungen mit dem Zweck, PV-Anlagen im Außenbereich zu errichten, verhindert.

Auswirkungen:

Sicherung der Ernährungsvorsorge und Erreichung des Flächensparziels in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie⁴⁹.

Begründung:

Die Umwidmung von Agrarflächen für PV-Freiflächenanlagen gefährdet die Ernährungssicherheit und ist für die Energiewende nicht erforderlich. Das UBA und BfN haben nachgewiesen, dass ausreichend bebaute Flächen in Deutschland vorhanden sind, um die notwendige Solarenergie zu erzeugen.

Vorschlag 15, Streichung der Einspeisevergütungen für PV-Freiflächenanlagen im EEG:

Auf Bundesebene würde die Streichung jeglicher Einspeisevergütungen für PV-Freiflächenanlagen auf Agrarflächen im Erneuerbare-Energien-Gesetz zur effektiven Schonung von Agrarflächen beitragen.

Auswirkungen:

Beitrag zum Ziel der Ernährungsvorsorge und des sparsamen Umgangs mit Agrarflächen.

Begründung:

Die Umwidmung von Agrarflächen für PV-Freiflächenanlagen gefährdet die Ernährungssicherheit und ist für die Energiewende nicht erforderlich. Das UBA und das BfN haben nachgewiesen, dass ausreichend bebaute Flächen in Deutschland vorhanden sind, um die notwendige Solarenergie zu erzeugen.

⁴⁷ „Flächennutzung und Flächennutzungsansprüche in Deutschland“, B. Osterburg, A. Ackermann, J..Böhm, M. Bösch, J. Dauber, T. de Witte, P. Elsasser, S. Erasmi, A. Gocht, H. Hansen, C. Heidecke, S. Klimek, C. Krämer, H. Kuhnert, A. Moldovan, H. Nieberg, C. Pahmeyer, E. Plaas, J. Rock, N. Röder, M. Söder, G. Tetteh, B. Tiemeyer, A. Tietz, J. Wegmann, M. Zinnbauer, Thünen Working Paper 224, Braunschweig 2023, S. 57.

⁴⁸ „Flächeninanspruchnahme durch die Energiewende in Niedersachsen“, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML), Referat 303, Loccum, 5.5.2023, S. 17.

⁴⁹ „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“, Die Bundesregierung, Berlin, 10.03.2021, Ziel 11.1.a, S. 270f.

Vorschlag 16, Entsiegelungsverpflichtung:

Es sollte die Einführung einer Verpflichtung geprüft werden, anteilig Industrie-, Gewerbe- und Infrastrukturbrachen zu entsiegeln, wenn zusätzliche Agrarflächen beansprucht werden. Dies kann im Baugesetzbuch oder auf Landesebene umgesetzt werden.

Auswirkungen:

Verstärkte Nutzung bereits versiegelter oder bebauter Flächen und damit Einsparung zusätzlichen Flächenbedarfs.

Begründung:

Bei Entsiegelungskosten von bis zu 200.000 € / ha ist es für Investoren günstiger, wertvolle Agrarflächen für 40.000 € / ha zu erwerben und zu nutzen. Das freiwillige Angebot der Entsiegelung kommt deshalb seit Jahrzehnten viel zu selten zum Einsatz. Bei den absehbaren Preisentwicklungen für Entsiegelungskosten und Bodenpreisen wird sich daran auch in Zukunft ohne gesetzliche Verpflichtung nichts ändern. Dies führt zwar beim Einzelprojekt zu höheren Baukosten, dämpft aber den Preisauftrieb bei Agrarflächen und damit die Flächenkosten anderer Bauprojekte. Außerdem würden so die externen Kosten einer unsicheren Nahrungsmittelversorgung und des Verlustes an Agrarflächen (Biodiversität, Grundwasserneubildung, CO₂-Speicherung) berücksichtigt.

Vorschlag 17, Kumulationskataster für den Verbrauch von Agrarflächen

Auf Landesebene könnte ein Kumulationskataster für verbrauchte Agrarflächen angelegt werden, aus dem zu ersehen ist, wieviel Flächen dort von 1992 bis zum aktuellen Datum bereits umgewidmet oder versiegelt wurden.

Auswirkungen:

Bislang ist bei keinem Bauantrag bekannt, wieviel Fläche in der Kommune oder dem Landkreis in der Vergangenheit bereits umgewidmet oder versiegelt wurde. Die Genehmigungsbehörden kennen nur den Flächenbedarf aus dem aktuellen Projekt. Wenn die Genehmigungsbehörden den langfristigen Flächenverbrauch in ihrer Region kennen würden, würden sie bei künftigen Bauanträgen auf einen sparsameren Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen achten.

Begründung:

Im Naturschutzrecht existieren Kumulationskataster schon länger und sind eine wertvolle Informationsbasis für die Verwaltung.

24. Inwieweit unterscheidet sich der vorliegende Gesetzentwurf Ihrer Kenntnis nach von den Entwürfen respektive verabschiedeten Gesetzen anderer Bundesländer?

Antwort:

Der Gesetzentwurf von Thüringen enthält zweckmäßige Elemente, wie sie das Land Baden-Württemberg 2009 beschlossen hat und die auch in den Gesetzentwürfen von Sachsen und Brandenburg enthalten sind.

Bei der Kontrolle von Anteilskäufen ist der Entwurf aus Thüringen gegenüber den Entwürfen aus Sachsen und Brandenburg kaum wirksam. Baden-Württemberg verfügt noch über keine entsprechende Regelung. Lücken gibt es in allen Gesetzentwürfen im Hinblick auf den grundlegenden Schutz von Agrarflächen.

Fazit

Wenn der Thüringer Landtag auf die agrarstrukturellen Probleme nicht mit einem effizienten Gesetz reagiert,

- wird sich die Position von aktiven Betrieben und Existenzgründungen auf dem Bodenmarkt gegenüber Investoren und Kommunen weiter verschlechtern;
- werden auch künftig Flächen in erheblichem Umfang an ortsfremde Investoren veräußert;
- würden aktive Betriebe nicht entlastet (Dämpfung der Pacht-preise, Wegfall der doppelten Grunderwerbsteuerzahlung bei Ausübung des Vorkaufsrechts);
- wird die Spekulation mit Agrarflächen nicht begrenzt;
- werden ländliche Regionen durch den Abfluss von Wertschöpfung geschwächt;
- bleiben wesentliche Aktivitäten auf dem Bodenmarkt intransparent (Umfang und Bodenpreise bei Anteilskäufen; aktuelle Pacht-preisstatistik; kumulativer Flächenverbrauch; Kaufpreis von Kommunen und Investoren;).

Jobst Jungehülsing

Landwirtschaftlicher Bodenmarkt – Analyse und Recherche, Berlin 2024

Der Landtag des Freistaates Thüringen hatte die Stellungnahme erbeten.