

Berlin, 24.04.2026

Stellungnahme

**im Rahmen der Schriftlichen Anhörung des Ausschusses für
Landwirtschaft und Umwelt des Hessischen Landtages zu dem**

Gesetzentwurf

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**Gesetz zum Schutz der bäuerlichen Landwirtschaft (GSbL) Drucks.
21/2894**

Jobst Jungehülsing, Ministerialrat a. D., Berlin, jjungehuelasing@web.de

Inhalt

0. Zusammenfassung	S. 3
1. Vorbemerkung	S. 4
2. Problemstellung	S. 4
3. Lösung	S. 4
4. Gesetzeszweck	S. 6
5. Instrumente	S. 9
6. Ergänzende Vorschläge	S. 21
7. Literatur	S. 25

0. Zusammenfassung

- Agrarstrukturelle Ziele wie der Schutz von Agrarflächen, die Verhinderung von Bodenspekulation, der Vorrang von ortsansässigen Landwirten und stabile Nahrungsmittelpreise werden teilweise seit Jahren verfehlt.
- Die Unterstützung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und die Sicherung ausreichender Agrarflächen durch die Modernisierung des Bodenrechts würde die Widerstandsfähigkeit der hessischen Nahrungsmittelproduktion bei internen und externen Schocks auf den Agrarmärkten verbessern. Bei klimatischen, politischen und wirtschaftlichen Krisen wird die europäische Ernährungssouveränität künftig wichtiger werden.
- Ursachen für die Zielverfehlung sind auf Seiten der Agrarverwaltung Vollzugsdefizite, Regulierungslücken und fehlende Sanktionen. Die Akteure auf dem Bodenmarkt verschärfen die Probleme durch die verbreitete Bereitschaft, gegen geltendes Recht zu verstoßen und ausgefeilte Umgehungstatbestände zu gestalten.
- Der Gesetzentwurf der Fraktion von Bündnis 90 / Die Grünen kann durch die effektive Kontrolle von Missbrauch bei Kauf- und Pachtpreisen zur Stabilisierung der Flächenkosten beitragen und damit einen begrenzten, aber eindeutigen inflationsdämpfenden Effekt bei Nahrungsmitteln haben.
- Die Kontrolle von Anteilskäufen und eine Konzentrationsschwelle sind Instrumente, um eine breite Eigentumsstreuung zu erhalten und unerwünschte Konzentration und Missbrauch von Marktmacht zu begrenzen. Das stärkt die Position regional verankerter Betriebe auf dem Bodenmarkt. Dasselbe gilt für die Abschaffung der doppelten Grunderwerbsteuer beim Vorkaufsrecht gegenüber Inverstoren. Der verbesserte Zugang zu Agrarflächen für Existenzgründungen könnte den Generationswechsel in der Landwirtschaft unterstützen.
- Gleichwohl erscheinen einzelne Regelungen in dem Gesetzentwurf entbehrlich, während wirksame Instrumente zum Schutz von Agrarflächen, zur Unterstützung von Pächtern und zur Verwaltungsvereinfachung ergänzt werden könnten.

1. Vorbemerkung

Diese Stellungnahme wird auf Grundlage der in Anlage 1 aufgelisteten Kompetenzen abgegeben (CV Gutachter). Es wird vor allem zu agrarstrukturellen und grundsätzlichen rechtlichen Aspekten Stellung genommen. Die vertiefte juristische Prüfung wäre im weiteren Verfahren der Beratungen Aufgabe des juristischen Dienstes des Hessischen Landtages, des zuständigen Ministeriums sowie der zu beteiligenden Ressorts.

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Schreibweise sowie auf eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle Personenbezeichnungen sollen dennoch als geschlechtsneutral angesehen werden.

Die Landesregierung hat im hessischen Koalitionsvertrag ebenfalls gesetzliche Regelungen geplant: „Wir werden die Rechte der Landwirtinnen und Landwirte durch ein eigenes Landwirtschaftsgesetz stärken.“¹ Das Hessische Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat hat allerdings am 20.04.2026 mitgeteilt, dass ein Gesetzentwurf noch nicht vorliegt, aber derzeit erarbeitet wird.

2. Problemstellung

Der Gesetzentwurf benennt als Entwicklungen mit negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur steigende Bodenpreise, Verluste an Agrarflächen, die Konkurrenz durch außerlandwirtschaftliche Investoren und den schwierigen Zugang zu Agrarflächen im Zuge des Generationswechsels.

Diese Probleme wurden bereits 2015 im Bericht einer Expertengruppe der Agrarministerkonferenz der Länder analysiert und mit Vorschlägen versehen, um Regulierungslücken zu schließen und den Gesetzesvollzug zu verbessern.²

Die Agrarverwaltung in Hessen hatte daraufhin mitgeteilt, dass sie insbesondere den Vollzug verbessern und auf gesetzliche Änderungen verzichten wollte. Ein verbesserter Vollzug von GrdstVG und LPachtVG ist seitdem nicht erkennbar. Die Spekulationskontrolle bei Pachtverträgen kann nicht stattfinden, da mangels Einführung eines Ordnungswidrigkeitsbestandes die Anzeigepflicht von Pachtverträgen nicht durchgesetzt wird. Anteilskäufe mit Agrarflächen werden nach wie vor nicht kontrolliert. Die Verluste an Agrarflächen liegen über den Zielwerten des Landes und des Bundes. Da die Vorschläge der Expertengruppe nicht umgesetzt wurden, verschärfen sich die Probleme.

3. Lösung

Der Gesetzentwurf soll die existierenden Regelungen für den landwirtschaftlichen Grundstückverkehr, das Reichssiedlungsgesetz (RSG), das Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetz (RSiedlGErgG), das Grundstückverkehrsgesetz (GrdStVG) und das Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) novellieren um die agrarstrukturellen Ziele zu erreichen.

Das landwirtschaftliche Bodenrecht ist inhaltlich und formal überholt. Das RSG wurde im Jahr 1919, das RSiedlGErgG im Jahr 1935, das GrdStVG im Jahr 1961 und das LPachtVG im Jahr 1985 erlassen. Die Gesetze berücksichtigen die aktuellen Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft nicht mehr. Dies sind insbesondere die deutsche Wiedervereinigung, die

verstärkte Nutzung juristischer Personen als Unternehmensform in der Landwirtschaft und die außerlandwirtschaftliche Konkurrenz durch Investoren seit der Finanzkrise von 2007.

Die Gesetze sind in einzelnen Normen auch formal überholt. Das RSiedlGErgG ist eines der letzten Gesetze in der Diktion des Nationalsozialismus und soll durch Agrarstrukturgesetze der Länder aufgehoben, bzw. in zeitgemäße Formulierungen überführt werden.³ Das RSG dürfte in einer Norm nicht mit der Verfassung vereinbar sein, die die Ansiedlung von Personen nach Religionszugehörigkeit vorsieht.⁴

Die Befassungskompetenz für Agrarstrukturgesetze wurde im Grundgesetz 2006 eindeutig geregelt und liegt bei den Bundesländern.⁵ Die Verfassung von Hessen⁶ aber auch diejenigen der Länder Brandenburg,⁷ Bremen,⁸ Nordrhein-Westfalen,⁹ Bayern,¹⁰ Rheinland-Pfalz¹¹ und des Saarlands¹² enthalten Vorgaben zum Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen.¹³ Die Gesetzgebungskompetenz der Länder stellt sicher, dass den teilweise erheblichen regionalen Unterschieden in der Agrarstruktur Rechnung getragen werden kann.

Die Kompetenz der Länder bezieht sich auch auf die Regelung von Anteilskäufen mit Agrarimmobilien. Dies wurde am 19.01.2022 zwischen BMEL, BMJ und den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen erörtert. Es bestand im Ergebnis kein Zweifel an der Zuständigkeit der Länder auch für die Regelung von Käufen juristischer Personen mit Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken. Die ausführlichen Ergebnisse der Beratung wurden im Anschluss allen Ländern zugeleitet.

Die Zielsetzung des Gesetzentwurfes erscheint gemessen an den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 1967 zum Verkauf von Agrarimmobilien gerechtfertigt: „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.“¹⁴

Die Europäische Kommission hat in einem Grundsatzpapier 2017 mitgeteilt, dass die Mitgliedstaaten die Märkte für Agrarland regulieren müssen, um zur Ernährungssicherheit, einer wettbewerbsfähigen Landwirtschaft und der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des ländlichen Raumes beizutragen.¹⁵ Deutschland hat sich zudem verpflichtet, die „Freiwillige Leitlinien für die verantwortungsvolle Regulierung von ... Nutzungsrechten an Land“ der Vereinten Nationen umzusetzen.¹⁶

4. Gesetzeszweck

4.1 Schutz und Erhalt landwirtschaftlicher Flächen

Zweck des Gesetzes soll der Schutz und der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen sein.

Agrarflächen sind unverzichtbar für die Welternährung und die Ernährungsvorsorge in Krisenzeiten. Auch wenn die Agrarfläche Hessens zu beiden Zielen nur einen begrenzten Beitrag leisten kann, liegt es nach der Aufgabenverteilung des Grundgesetzes in der Verantwortung der Länder, ihre Agrarflächen zu schützen.¹⁷

Tatsächlich nehmen die Agrarflächen in Hessen, in Deutschland und weltweit seit Jahren ab. In Hessen schrumpfte die Agrarfläche in drei Jahren (2017 bis 2020) um 6.129 ha.¹⁸ Das ist die Nahrungsgrundlage von 24.500 Menschen.¹⁹ Bundesweit schrumpfte die Agrarfläche seit 1992 um über 1,45 Mio. ha (Nahrungsgrundlage von 5,6 Mio. Menschen).

Das im Baugesetzbuch²⁰ oder der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie formulierte Schutzziel für Agrarflächen wird nicht erreicht, weil Sanktionen fehlen. Akteure, die Flächen umwidmen, zahlen regelmäßig erheblich höhere Preise für die Flächen als Landwirte. Die Abwägung zwischen Nahrungsmittelversorgung einerseits und dem Bedarf für Energie, Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe und Naturschutz fällt grundsätzlich zu Lasten der Agrarflächen aus, weil es kein effektives gesetzliches Schutzziel für Agrarflächen gibt. Insofern ist dieses Schutzziel in dem Gesetzentwurf zweckmäßig.

Ergänzender Vorschlag:

Der fortgesetzte Verlust an Agrarflächen erhöht die Flächenkosten, die mittelbar die Preise für Nahrungsmittel erhöhen. Außerdem gefährdet schrumpfende Agrarfläche die Ernährungsvorsorge in Krisenzeiten. Es ist davon auszugehen, dass Klimakrise, politische Konflikte und wirtschaftliche Krisen in der Zukunft häufiger auftreten. Zudem können Krisen länger andauern, gleichzeitig auftreten und sich gegenseitig verstärken. Angesichts dieser veränderten Lage betont die EU-Kommission in ihrer „Vision 2040“ die gestiegene Bedeutung der europäischen Ernährungssouveränität.²¹ Es sollte deshalb geprüft werden, ob „Preisstabilität bei Nahrungsmitteln“ und „sichere Ernährungsvorsorge in Krisen“ im Zusammenhang mit dem Schutz von Agrarflächen als Gesetzesziele aufgenommen werden.

4.2 Begrenzung Flächenkonzentration

Zweck des Gesetzes soll die Begrenzung einer für die bäuerliche Landwirtschaft ungesunden Flächenkonzentration sein.

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). Nach den Leitlinien der EU-Kommission zum Bodenrecht²² können nationale Erwerbsobergrenzen bei Agrarflächen mit dem EU-Recht vereinbar sein.

Aktuelle Daten zur Flächenkonzentration in Deutschland stammen aus der Studie von Tietz (2021): Danach existiert 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.²³

Eine breite Eigentums- und Vermögensstreuung ist wesentlicher Eckpfeiler der Sozialen Marktwirtschaft in Deutschland. Die breite Eigentumsstreuung auch bei Agrarflächen ist Bestandteil der Verfassung von Hessen.²⁴ Für Agrarflächen gilt schon heute die gesetzliche Zielsetzung, Flächenkonzentration zu vermeiden.²⁵

Bislang ist das Bodeneigentum in Hessen nach den Daten von Tietz breit gestreut. Allerdings zeigt sich auch in Hessen, ausgehend von noch niedrigem Niveau, eine Zunahme von Unternehmensgruppen mit Agrarflächen. 2020 gab es 26 außerlandwirtschaftliche Unternehmensgruppen mit 12.000 ha bewirtschafteter Fläche, 2024 waren es 86 außerlandwirtschaftliche Unternehmensgruppen mit 18.000 ha.²⁶ Da ein Agrarstrukturgesetz den Rahmen für die nächsten Jahrzehnte regelt, kann eine prophylaktische Regelung zu Flächenkonzentration zweckmäßig sein.

4.3 Dämpfung Anstieg Kauf- und Pachtpreise

Zweck des Gesetzes soll die Dämpfung des Anstiegs der Kauf- und Pachtpreise sein.

Die Kaufwerte für Agrarflächen sind in Hessen von 2005 mit 12.993 € / ha bis 2024 mit 18.120 € / ha gestiegen. Das ist ein Anstieg von rund 40 %. Der Immobilienmarktbericht in Hessen gibt allerdings für 2024 einen Durchschnittswert von 24.355 € / ha an.²⁷

Steigende Kauf- und Pachtpreise für Flächen betreffen direkt die Landwirtschaft. Betriebliches Wachstum und Existenzgründungen werden umso stärker behindert, je weiter sich die Flächenkosten von den landwirtschaftlichen Erträgen entfernen.

Indirekt wirken sich steigende Kosten für den Produktionsfaktor Boden auf die Verbraucher aus. Stabile Nahrungsmittelpreise sind besonders für untere und mittlere Einkommensschichten von Bedeutung. In den letzten Jahren verzeichneten Nahrungsmittel in Deutschland eine überdurchschnittliche Inflation und liegen derzeit bei 36 % über den Preisen von 2020.²⁸ Sie sind im Gegensatz zu anderen Preisen nach dem Preisschock infolge des russischen Überfalls auf die Ukraine nicht gesunken. Aufgrund der Vielzahl von Einflussfaktoren ist eine Isolierung des Einflusses steigender Flächenkosten auf die Nahrungsmittelpreise kaum möglich. Unstrittig ist aber, dass der Preisanstieg eines wichtigen Produktionsfaktors ceteris paribus preissteigernd auf Nahrungsmittelpreise wirkt.

Daten zur Durchsetzung der schon bestehenden gesetzlichen Spekulationskontrolle bei Kauf- und Pachtverträgen liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Agrarverwaltung in Hessen seit Jahrzehnten kaum Verträge versagt oder beanstandet hat. Das Hessische Statistische Landesamt hat dazu mitgeteilt: „In Hessen stehen die von Ihnen benötigten Daten nicht als Verwaltungsdaten zur Verfügung, da in Hessen – im Gegensatz zu anderen Bundesländern – die im Landpachtverkehrsgesetz geforderten Maßnahmen nicht umgesetzt werden.“²⁹ Inwieweit es zutrifft, dass die Agrarverwaltung in Hessen ein geltendes Bundesgesetz (Landpachtverkehrsgesetz) nicht mehr vollzieht, kann von hier aus nicht beurteilt werden (siehe dazu Ziffer 5.14).

Betriebsentwicklung über Flächenerweiterungen und Preisstabilität bei Nahrungsmitteln sind wesentlich agrarstrukturelle Ziele. Der Gesetzeszweck der Spekulationskontrolle ist deshalb sinnvoll.

4.4 Erhalt einer vielfältigen Agrarstruktur

Zweck des Gesetzes soll der Erhalt einer vielfältigen Agrarstruktur sein.

Der Zweck leitet sich aus der grundgesetzlichen Zuständigkeit der Länder für die Agrarstruktur ab. Das weitgefasste Ziel ermöglicht je nach agrarstruktureller Notwendigkeit den Einsatz unterschiedlicher Instrumente.

4.5 Stärkung ortsansässiger Landwirtinnen und Landwirte und Existenzgründungen

Zweck des Gesetzes soll die Stärkung ortsansässiger Landwirtinnen und Landwirte und Existenzgründungen sein.

Ortsansässige Landwirtinnen und Landwirte sollen schon bislang rechtlich geschützt werden.^{30,31,32} Dabei wird die Förderung einer ortsansässigen Landwirtschaft auch von der EU-Kommission anerkannt.³³ Für die Gesellschaft ist dies zweckmäßig, weil Landwirte mit entsprechenden Berufsabschlüssen über eine hohe fachliche Qualifikation verfügen. Damit können sie Nahrungsmittel effizient erzeugen und die Flächen unter Kenntnis regionaler Umweltbedingungen nachhaltig bewirtschaften.

Ergänzender Vorschlag:

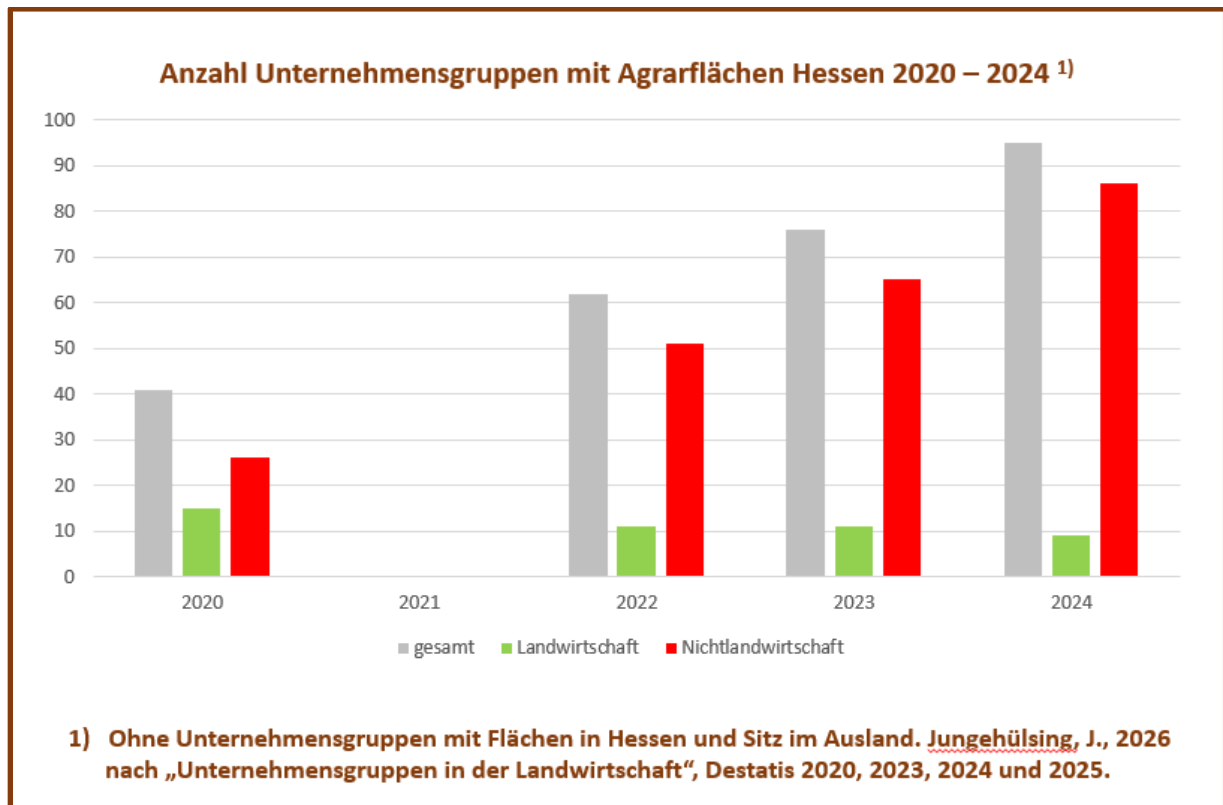
In Anlehnung an das EU-Recht sollte geprüft werden, den Aspekt leistungsfähiger Betriebe³⁴ in den Gesetzentwurf aufzunehmen.

5. Instrumente

5.1 Einbeziehung von Anteilskäufen mit mehr als 50 % der Anteile (§ 2 Abs. 1, 1 b)

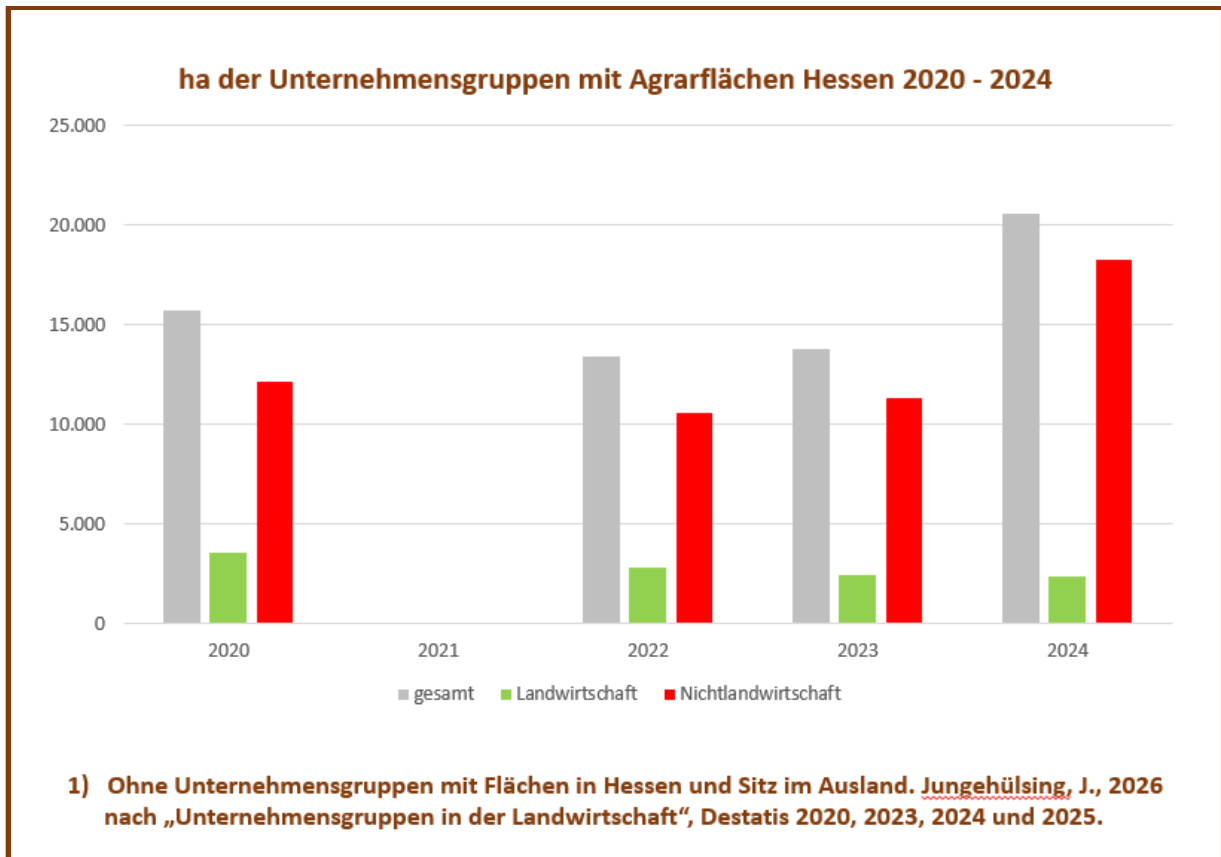
Da Anteilskäufe mit Agrarflächen bislang weder gesetzlich geregelt sind, noch statistisch erfasst werden, kann die Situation auf dem Bodenmarkt in Hessen nur näherungsweise abgeleitet werden.

Nach Daten des Statistischen Bundesamtes, die seit 2020 erhoben werden, hat sich die Zahl von Unternehmensgruppen (UG) mit Agrarflächen in Hessen folgendermaßen entwickelt:



Deren Zahl hat sich von 2020 mit 41 UG auf 95 im Jahr 2024 erhöht.³⁵ Dabei ist zu beachten, dass die tatsächliche Zahl etwas höher liegen dürfte, weil hier nur die UG mit dem Unternehmenssitz in Hessen dargestellt sind. Darüber hinaus gibt es 159 UG mit Konzernsitz im Ausland, die den Ländern nicht zugeordnet wurden. Gleichwohl können einige von Ihnen über Flächen in Hessen verfügen.

Die nächste Grafik zeigt die Entwicklung der Agrarflächen dieser UG, die von 15.700 ha auf 20.600 ha im Jahr 2024 gestiegen ist. Der Umfang von Flächentransfers über Anteilskäufe in Hessen wird auf mindestens 720 ha im Jahr 2024 geschätzt.^{36,37,38} Das entspricht 27 % der vom Statistischen Bundesamt erfassten Verkäufe von Einzelflächen.



Anteilskäufe sollten also rechtlich geregelt und kontrolliert werden, da juristische Personen inzwischen normaler Bestandteil der Agrarstruktur sind. Da auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt seit Jahren der Kauf von Einzelflächen sinkt und der Erwerb über Anteilskäufe zunimmt, muss dieses Marktsegment einbezogen werden, um agrarstrukturelle Ziele umzusetzen.

Die Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe durch Nichtlandwirte ist nicht per se problematisch. Die Unternehmenskonzepte und Vorgehensweisen 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.

Ergänzender Vorschlag:

Um Probleme bei der Notifizierung bei der EU zu vermeiden, sollte anstelle der vorgesehen einfachen Kontrollschwelle (50 % der Anteile) so wie in Österreich oder Frankreich eine doppelte Untergrenze eingefügt werden. Das ist zusätzlich eine Bagatellschwelle von z. B. mindestens 5 ha Agrarfläche im Unternehmen. Das vermeidet gleichzeitig Verwaltungsaufwand bei Anteilskäufen ohne große agrarstrukturelle Relevanz. Es sollte außerdem geprüft werden, die Schwelle des maßgeblichen Einflusses abzusenken, denn bereits 25 % der Anteile ermöglichen erheblichen Einfluss bei wichtigen Unternehmensentscheidungen.

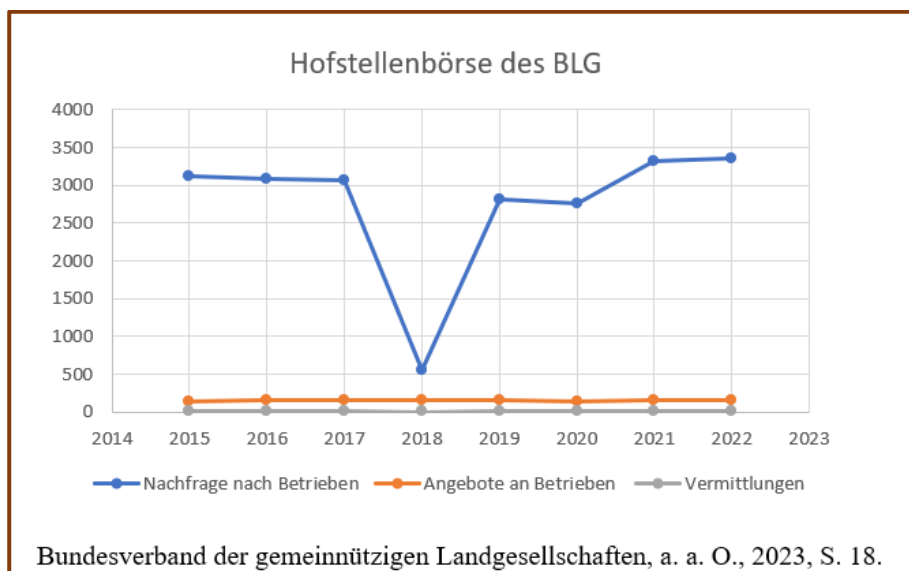
5.2 Privilegierung von Existenzgründungen (§ 2 Abs. 8)

Immer häufiger haben auch leistungsfähige Betriebe keine familiäre Nachfolge. Gleichzeitig haben gut ausgebildete und motivierte junge Menschen Interesse an einer Existenzgründung in der Landwirtschaft. Auch wenn in Hessen die familiäre Hofnachfolge noch die Regel ist, werden Existenzgründungen ein wichtiger Baustein des Generationswechsels. Eine flächendeckende, wettbewerbsfähige Landwirtschaft ist auf einen funktionierenden Generationswechsel angewiesen. Neben älteren Studien hat Krug den Nutzen landwirtschaftlicher Existenzgründungen aber auch hemmende Faktoren identifiziert: „Die empirischen Befunde verdeutlichen, dass trotz der hohen Motivation und Qualifikation der Gründer:innen die real existierenden Möglichkeiten landwirtschaftlicher Existenzgründungen momentan starken Einschränkungen unterliegen.“^{39, 40, 41}

Die EU-Kommission misst in ihrer aktuellen „Vision für Landwirtschaft und Ernährung“ dem funktionierenden Generationswechsel in der Branche größte Bedeutung bei: „Eine der Voraussetzungen für eine größere Attraktivität des Agrarsektors besteht darin, die größten Hindernisse für den Generationswechsel zu beseitigen, insbesondere den Zugang zu Land, Investitionen und Kompetenzen.“⁴²

Aktuellere Daten über landwirtschaftliche Existenzgründungen in Hessen liegen beim Hessischen Statistischen Landesamt oder bei der Hessischen Landgesellschaft nicht vor. Die große Zahl von Nachfrage nach Betrieben und die geringe Zahl von erfolgreichen Vermittlungen auf Bundesebene zeigt die folgende Übersicht des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften.⁴³

Hofstellenbörsen der Landgesellschaften



Die Aufnahme von Existenzgründungen in den Gesetzentwurf kann deshalb ein wichtiger Beitrag zur Unterstützung des Generationswechsels insbesondere beim Zugang zu Flächen sein. Flankierende Instrumente zur Verbesserung des Zugangs zu Kapital und Gründungsberatung wären zweckmäßig.⁴⁴

5.3 Privilegierung von gemeinwohlorientierten Bodeneigentümern (§ 2 Abs 9)

Der positive agrarstrukturelle Beitrag einer Reihe von gemeinwohlorientierten Akteuren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt wurde von Curtiss et al (2022)⁴⁵ beschrieben. Allerdings weisen die Autoren auch darauf hin, dass es keine verbindliche Definition für „Gemeinwohlorientierung“ gibt. Das erschwert den Behörden die Kontrolle und lädt zu Umgehungstatbeständen ein. In der Studie wurde explizit erwähnt, dass auch extremistische Gruppen im ländlichen Raum behaupten können, gemeinwohlorientiert zu handeln.

Der ausschließliche Bezug auf ökologische Bewirtschaftung greift als Kriterium zu kurz und diskriminiert andere Ansätze gemeinwohlorientierten Handelns. Schließlich ist nicht nachvollziehbar, warum nur die Rechtsformen Stiftung und Verein privilegiert werden sollen. Andere Unternehmensformen können auch gemeinwohlorientiert agieren.

Ergänzender Vorschlag:

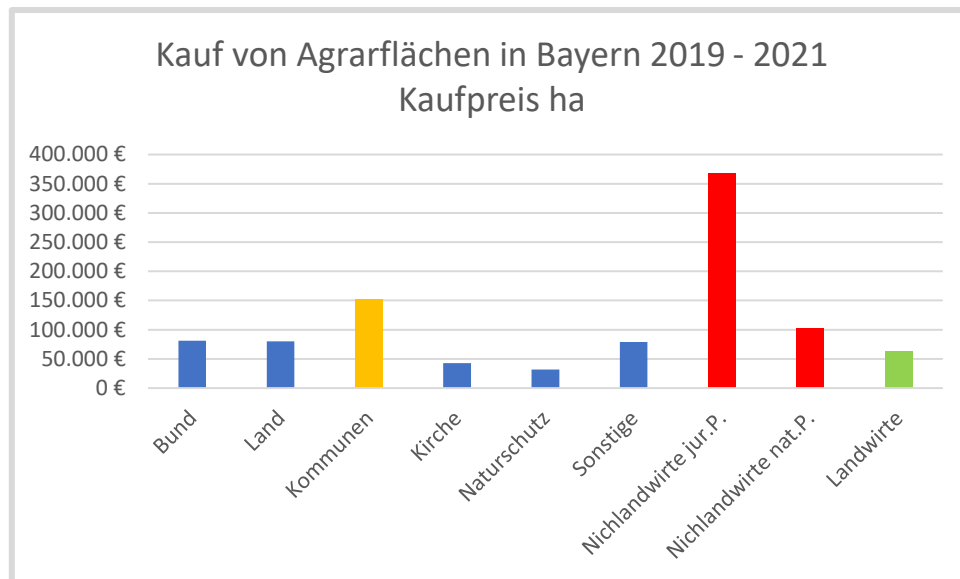
Angesichts dieser Bedenken sollte geprüft werden, ob die bisherige Praxis nicht ausreicht, nach der nichtlandwirtschaftliche, gemeinwohlorientierte Unternehmen nachrangig Flächen erwerben können, wenn keine kaufwilligen Landwirte vorhanden sind. In dem Zusammenhang sollte insbesondere das Urteil des OLG Hamm von 2025 zum Kauf von Flächen durch die Kulturlandgenossenschaft für den Betrieb Biolee in Münster berücksichtigt werden.⁴⁶

5.4 Genehmigungsfreier Erwerb durch Kommunen (§ 4 Abs. 1, 1)

Der genehmigungsfreie Erwerb durch Kommunen sollte aus dem Gesetzentwurf gestrichen werden. Die Kommunen verschärfen die Probleme auf dem Bodenmarkt. Die kommunalen Spitzenverbände wirken intensiv auf die Novellierung bzw. die „Nicht-Novellierung“ des Agrarstrukturrechts ein. Das ist einerseits berechtigt, da sie zentrale Zuständigkeiten bei Agrarflächen haben. Zugleich verfolgen sie Eigeninteressen. Die Landkreise scheuen wirksame Gesetze, weil sie schon heute nicht genug Personal für die Kontrollen bereitstellen. Auch verantworten die Kommunen die gesamten Verluste von 1,5 Mio. ha Agrarflächen in Deutschland seit 1992 durch ihre Umwidmungsgenehmigungen. In Einzelfällen nutzen auch Kommunen das sogenannte „KTG-Modell“ zur Umgehung von Grundstückverkehrsgesetz und Grunderwerbsteuergesetz. Bei den Anhörungen zu Agrarstrukturgesetzen möchten sie vor allem den Vorrang von Landwirten zu ihren Gunsten aufweichen und ihren eigenen Zugriff auf Agrarflächen erweitern.

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

Zu den Flächenkäufen von Kommunen in Hessen ist keine flächendeckende Auswertung bekannt. Es gibt aber eine Auswertung aller Käufe aus Bayern der Jahre 2019 – 2021.⁴⁷ Daran wird deutlich, dass die Kommunen mehr als 140 % höhere Preise zahlen (150.000 €/ ha) als die Landwirte (60.000 €/ ha). Sie erwerben regelmäßig mehr als 15 % aller Flächen.



Tatsächlich liegt das Preisniveau in Hessen deutlich niedriger als in Bayern. Aber die grundsätzliche Erkenntnis, dass Kommunen neben den Investoren erheblich höhere Preise zahlen können, als die Landwirte, dürfte auch in Hessen 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 Hessen ähnlich ist.

5.5 Genehmigungsfreier Erwerb durch Religionsgemeinschaften (§ 4 Abs. 1, 1)

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

Auch Flächenkäufe von Religionsgemeinschaften haben in einem zunehmend engeren Bodenmarkt eine preissteigernde Wirkung. Der Gesetzentwurf enthält weder eine agrarstrukturelle noch eine sonstige Begründung, warum Kaufverträge von öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften von der gesetzlichen Kontrolle freigestellt werden sollen. Dabei handelt es sich derzeit in Deutschland nicht nur um die evangelischen Landeskirchen und die römisch-katholischen Bistümer, sondern auch um die Altkatholische Kirche, die Selbständige Evangelisch-Lutherische Kirche, die Christengemeinschaft, die evangelischen Freikirchen, die Neuapostolische Kirche, die Zeugen Jehovas, die Israelitischen Kultusgemeinden, um Christian Science, um die Bahai-Gemeinde in Deutschland, die Ahmadiyya Muslim Jamaat und die Alevitische Gemeinde Deutschland. Ein agrarstruktureller Nutzen von privilegierten Flächenkäufen durch diese Religionsgemeinschaften ist nicht erkennbar.

Es reicht aus, wenn im Einzelfall Religionsgemeinschaften nachrangig Flächen erwerben können, wenn keine kaufwilligen Landwirte vorhanden sind.

5.6 Privilegierung von gemeinwohlorientierten Bodeneigentümern (§ 7 Abs. 2, 1)

Siehe Ziffer 5.3.

5.7 Verhinderung marktbeherrschender Stellungen (§ 7 Abs. 2, 2)

Der Bodenmarkt ist als begrenzte und sogar abnehmende Ressource kein „vollkommener“ Markt, und deshalb für die Entwicklung regionaler Marktmacht anfällig.⁴⁸ Grundsätzlich wirkt eine Flächenkonzentrationsgrenze der Entwicklung von regionaler Marktmacht entgegen.

Zu bedenken ist, dass Eigentums- und Bewirtschaftungskonzentration nur ein Faktor von mehreren ist, der Marktmissbrauch ermöglicht. Durch weitere Faktoren kann Marktmacht verstärkt werden. Dazu gehören Informationsvorsprünge, der Umfang verfügbaren Finanzmittel, Verhandlungsmacht und Erfahrungsvorsprünge aufgrund hoher Transaktionszahlen am Bodenmarkt,⁴⁹ das Ausschalten von Konkurrenz durch Gestaltung von Verkaufslosen,⁵⁰ die Transaktions-⁵¹ und Transportkosten⁵² oder die Manipulation von Preisen oder Preisindices.⁵³ Gleichwohl bleibt regionale Flächenkonzentration ein wesentlicher Faktor für Marktmacht und möglichen Missbrauch. Da Marktmacht in der Regel zu Wohlfahrtsverlusten führt, hat deren Begrenzung grundsätzlich einen volkswirtschaftlichen Nutzen.⁵⁴

Ergänzender Vorschlag:

Die Schwelle „25 % einer Gemarkung über 250 ha“ führt zu sehr unterschiedlichen absoluten Werten in Abhängigkeit von der Gemarkungsgröße. Das würde zu einer Ungleichbehandlung von Betrieben führen, die in einer kleinen Gemarkung diese Grenze früher erreichen, als in einer größeren Gemarkung.

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 so angesetzt.⁵⁵ 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 Flächeneigentum 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 2023 Prüfschwellen für Anteilskäufe eingeführt. Diese liegen bei dem 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 sein.⁵⁶

5.8 Spekulationsschwelle Kauf > 25 % Bodenrichtwert (§ 7 Abs. 4)

Um die spekulativen Tendenzen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt zu begrenzen, ist die Aufnahme einer Schwelle in das Gesetz zweckmäßig. Die Erfahrungen in Baden-Württemberg an der Grenze zur Schweiz waren positiv.

5.9 Genehmigungen unter Auflagen (§ 8) oder Bedingungen (§ 9)

Genehmigungen unter Auflagen oder Bedingungen erhöhen den Spielraum der Behörden, um in Einzelfällen angemessene Entscheidungen zu fällen.

5.10 Erwerb von Beteiligungen (§ 10)

Zum Umfang von Anteilskäufen in Hessen siehe Ziffer 5.1.

Die Käufe von Anteilen an juristischen Personen mit Agrarflächen sind im GrdstVG und im LPachtVG nicht erfasst. Der Grund dafür ist, dass bei Verabschiedung des Grundstücksverkehrsgesetzes im Jahr 1961 kaum juristische Personen in der Landwirtschaft existierten. Inzwischen sind sie normaler Teil der Unternehmensstruktur in der Landwirtschaft. Die Regulierungslücke hat drei Nachteile: Erstens können so die agrarstrukturellen Ziele bei Anteilskäufe mit Agrarflächen nicht durchgesetzt werden. Zweitens werden von Investoren mit dem sogenannten „KTG-Modell“ Flächen pro Forma in juristische Personen verschoben, um so das GrdstVG und auch das Grunderwerbsteuergesetz zu umgehen. Drittens ist es eine nicht begründbare Ungleichbehandlung von Unternehmensformen, wenn der Kauf einer Einzelfläche von 5 ha kontrolliert wird, der Erwerb einer juristischen Person mit 500 ha dagegen nicht.

In der EU haben bislang sechs Staaten gesetzliche Kontrollen von Anteilskäufen mit Agrarflächen eingeführt. Darunter sind die Nachbarstaaten Frankreich, Dänemark, Polen und Österreich.⁵⁷

Die Berücksichtigung der fachlichen Qualifikationen der Erwerber wird begrüßt. Nur ausgebildetes Personal kann Viehbestände tiergerecht pflegen, Pflanzenschutzmittel sachgerecht anwenden und die Flächen nachhaltig bewirtschaften.

Ergänzender Vorschlag:

Für eine wirksame Kontrolle von Anteilskäufen müssten:

- die Anzeigepflicht durch eine doppelte Schwelle ausgelöst werden: a) bestimmender Einfluss ab X % Anteilsübernahme und b) ha-Schwelle des künftigen Unternehmens als Bagatellschwelle;
- die Genehmigungspflicht bei denselben Schwellen einsetzen;
- die agrarstrukturellen Kriterien für Anteilskäufe gegebenenfalls erweitert werden (z. B. Konzentrationsgrenze; Abfluss regionaler Wertschöpfung; Vorrang fachlich qualifizierter, ortsansässiger Landwirtinnen und Landwirte; Preismisbrauch; etc.);

- diese 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 französischen Anteilskauf-Kontrolle).

Bei einer derartigen Ausgestaltung dürfte der Großteil der Anteilskäufe unter regional verankerten Agrarbetrieben in Hessen ohne Auflagen genehmigungsfähig sein, weil sie agrarstrukturell unproblematisch sind. Ein kleiner Teil würde mit Auflagen genehmigt. Nur eine sehr kleine Zahl der Anteilskäufe, nämlich die von branchenfremden Investoren, dürfte versagt werden. Hier würde ein solches Gesetz eher prohibitiv wirken.

5.11 Direktes Vorkaufsrecht (§ 11 Abs 2)

Die Regelung würde zu einer finanziellen Entlastung ortansässiger Betriebe bei Ausübung des Vorkaufsrechts führen.

Die Möglichkeit des unmittelbaren Vorkaufsrechts zugunsten der erwerbsbereiten Landwirtin würde das Problem der zweifach anfallenden Grunderwerbsteuer lösen. Derzeit wird bei dem Verkauf durch die Landgesellschaft zugunsten eines Landwirts zweimal Grunderwerbsteuer fällig. Das verteuert die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts. Der Vorschlag würde die doppelte Grunderwerbsteuerzahlung beenden. Bei 6 % Grunderwerbsteuer in Hessen würden Landwirte bei Wahrnehmung des Vorkaufsrechts für 5 ha Fläche um 5.400 € entlastet. Dies ist agrarstrukturell 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.

5.12 Anzeige Pachtvertrag (§ 12 Abs 1)

Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Pachtverträge in Hessen gesetzeswidrig nicht angezeigt wird. Neben eindeutig illegalem Vorgehen vieler Verpächter und Verpächterinnen ist auch die bisherige Möglichkeit, dass die Pächter anzeigen können, dafür verantwortlich. Diese unklare Verantwortlichkeit erleichtert Umgehungen. Die Anzeigemöglichkeit in § 12 Abs 1 für Pächter oder Pächterin sollte gestrichen werden.

Damit würden außerdem aktive Betriebe vom bürokratischen Aufwand der Pachtvertragsanzeige entlastet. Mögliche Bußgelder wären von den Verpächtern zu tragen.

5.13 Preissmissbrauch Pachten (§ 13 Abs 1, 3 und 5)

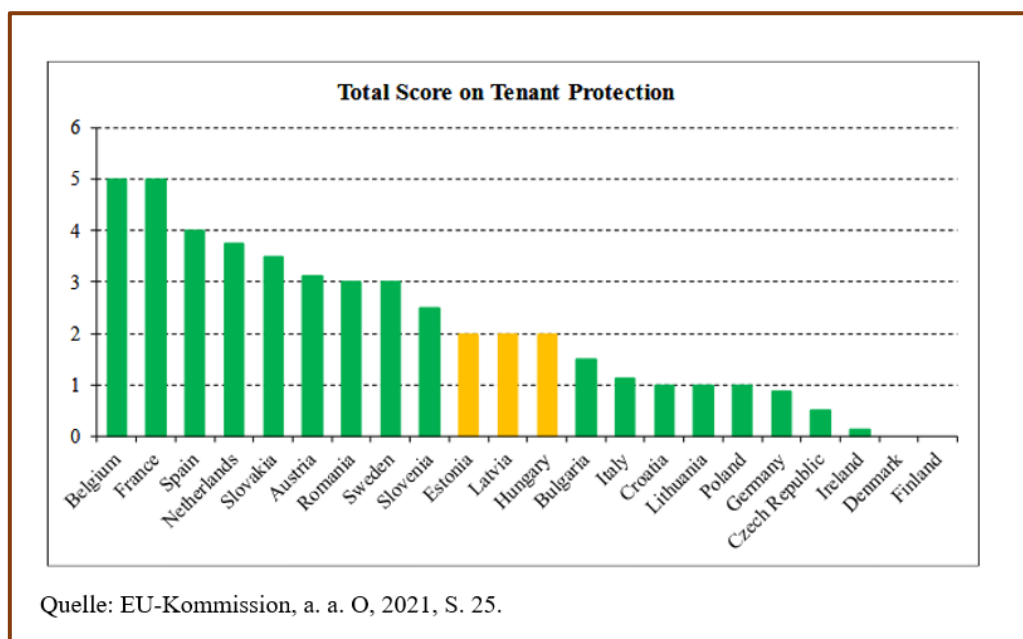
Die Definition des Preissmissbrauchs oberhalb des nachhaltigen Ertrages in § 13 Abs. 1, 3 ist zweckmäßig. Der nachhaltige Ertrag entspricht der Grundrente.⁵⁸ Damit könnte eine Dämpfung der Pachtpreise und eine effektive Entlastung der regional verankerten landwirtschaftlichen Betriebe und von Existenzgründungen erreicht werden.

5.14 Spekulationsschwelle Pacht > 20 % Ertragsangemessen (§ 13 Abs. 1, 5)

Zu dem Vollzug des Landpachtverkehrsgesetzes hat das Hessische Statistische Landesamt mitgeteilt: „In Hessen stehen die von Ihnen benötigten Daten nicht als Verwaltungsdaten zur Verfügung, da in Hessen – im Gegensatz zu anderen Bundesländern – die im Landpachtverkehrsgesetz geforderten Maßnahmen nicht umgesetzt werden.“⁵⁹ Wenn diese Aussage zutrifft, hat die Agrarverwaltung in Hessen ihre Bemühungen zum besseren Verwaltungsvollzug eingestellt. Dies wäre bemerkenswert, wenn ein Land den Vollzug von geltendem Bundesrecht, in diesem Fall dem Landpachtverkehrsgesetz, eingestellt hätte. Dies würde allerdings die anscheinend flächendeckenden Nichtanzeige von Pachtverträgen in Hessen erklären. Das Problem für die landwirtschaftlichen Betriebe wäre, dass z. B. Photovoltaik-Projektierer Pachthöhen von 3.000 € und mehr durchsetzen könnten. Mit diesen Pachthöhen können weder konventionelle, noch ökologische noch Sonderkulturbetriebe konkurrieren (siehe dazu Ziffer 5.21).

Der gesetzliche Schutz von landwirtschaftlichen Pächtern, einschließlich der Vermeidung von Preismissbrauch ist ein zentrales Instrument in den meisten Staaten der EU.⁶⁰ In sieben Mitgliedstaaten gibt es Grenzen für überhöhte Pachten. In achtzehn Mitgliedstaaten existiert ein Vorkaufsrecht der Pächter. Nach einer Analyse der EU ist das Schutzniveau in Deutschland niedrig.

Schutzniveau landwirtschaftlicher Pächter in 22 EU-Staaten 2020



Bei Pachtverträgen existiert in Deutschland eine gesetzliche Anzeigepflicht, die jedoch von den Verpächtern weitgehend missachtet wird. Nach Schätzungen von Fachleuten werden heute in den westlichen Bundesländern nur noch 10 % der Pachtverträge angezeigt. Eine Preismissbrauchskontrolle auf dem Pachtmarkt ist damit unmöglich. In der Praxis kann derzeit die staatliche Kontrolle von Kauf- und Pachtpreismissbrauch nicht durchgesetzt werden. So ist der tatsächliche Schutz von Pächtern in Deutschland noch geringer als in der Abbildung dargestellt, weil die Länder die Preismissbrauchskontrolle im Landpachtverkehrsgesetz nicht umgesetzten.

Das geringe Schutzniveau von Pächtern steht der seit Jahrzehnten zunehmenden Bedeutung des Pachtmarktes sowohl für die Pächter als auch für die Faktorallokation diametral entgegen. So ist der Pachtflächenanteil der Betriebe in Deutschland von 14 % im Jahr 1961 auf heute etwa 70 % in den Haupterwerbsbetrieben gestiegen.⁶¹ Agrarstrukturell sinnvoll ist es, das niedrige Schutzniveau von Pächtern zu erhöhen.

5.15 Vorrang von Landwirten (§ 13 Abs. 2, 1)

Siehe Stellungnahme zu Ziffer 4.5 und 5.11.

5.16 Vermeidung Flächenkonzentration (§ 13 Abs. 2, 2)

Die Anhäufung von Pachtverträgen ist schon nach derzeitigem LPachtVG in § 4 Abs 1, 1 agrarstrukturell unerwünscht. Gleichzeitig findet sie – unter anderem auch im Rahmen von Anteilskäufen – statt. 2023 übernahm ein australischer Investor Pachtverträge über rund 19.000 ha in mehreren Bundesländern. Auch wenn diese Übernahme sich nicht auf hessische Flächen bezog, kann eine derartige Begrenzung auf dem Pachtmarkt prophylaktisch eingeführt werden.

Im Übrigen siehe Stellungnahme zu den Ziffern 4.2 und 5.7.

5.17 Vorrangiges Pachtrecht (§ 15)

Ein vorrangiges Pachtrecht ortsansässiger Pächter aus derselben oder einer benachbarten Gemarkung würde die Position regional verankerter Betriebe auf dem Bodenmarkt stärken und die Konkurrenz durch überregionale Unternehmensgruppen verringern. Tendenziell könnte das Pachtniveau sinken. Allerdings entsteht Verwaltungsaufwand für die Anzeige und Verwaltung von Pachtinteressenten. Aufwand und Nutzen einer derartigen Regelung sollten vorab geklärt werden.

5.18 Bevorzugung Existenzgründungen (§ 16 Abs 7)

Siehe Stellungnahme zu Ziffer 4.5.

5.19 Bodenfonds, Vorrang Existenzgründung (§ 18, Abs 3)

Die Kriterien für die Berücksichtigung von Existenzgründungen (örtliche Verankerung; Bewirtschaftungskonzept; Entwicklungskonzept) erscheinen zweckmäßig. Es sollte zusätzlich die fachliche Qualifikation der Gründerinnen und Gründer berücksichtigt werden.

Im Übrigen siehe Stellungnahme zu Ziffer 4.5.

5.20 Vorkaufsrecht Landgesellschaft (§ 20 Abs 3)

Durch das Vorkaufsrecht soll insbesondere der Vorrang von Landwirten auf dem Bodenmarkt vor Nichtlandwirten, Kommunen und Investoren sichergestellt werden. Die Tabelle zeigt, dass die Hessische Landgesellschaft jährlich in etwa 30 Fälle auf etwa 55 ha den Vorrang von Landwirten gegenüber Nichtlandwirten durchsetzen kann.

über 2,0 ha	davon ausgeübt	zwischen 0,5 ha- 2,0 ha	über 2,0 ha	Gesamtfläche
2020	28	19	9	55,8033
2021	32	26	6	51,9120
2022	32	25	7	50,6997
2023	32	26	6	57,5755
2024	37	30	7	56,7702
2025	25	20	5	20,1780

Quelle: Mitteilung der Hessischen Landgesellschaft, 21.04.2026

Die gelingt nur mit erheblichem Aufwand und einem hohen Anteil teils mehrjähriger Prozesse in den einzelnen Verfahren. Dem gegenüber stehen schätzungsweise 2.650 ha Äcker und Weisen, die im Jahr 2024 an Nichtlandwirte, Kommunen und Investoren verkauft worden sind.⁶² Die Agrarverwaltung setzt aktuell mit Hessische Landgesellschaft nur auf rund 2 % der Flächen, die Nichtlandwirte kaufen möchten, den gesetzlichen Vorrang von Landwirten durch. 98 % der Verkäufe an Investoren werden nicht beanstandet. Sicher kann der Vorrang von Landwirten nicht in allen Fällen durchgesetzt werden, entweder weil Landwirte nicht kaufen möchten oder weil Kommunen in ausgewiesenen Gewerbegebieten kaufen. Aber eine Erfolgsquote von 2 % ist ein Beleg für Vollzugsdefizite und Regulierungslücken,

Zum Überarbeitungsbedarf des Reichssiedlungsergänzungsgesetzes siehe Stellungnahme zu Ziffer 3.

Ergänzender Vorschlag:

Es sollte geprüft werden, ob ein Vorkaufsrecht für die Hessische Landgesellschaft auch bei Anteilskäufen zweckmäßig ist.

5.21 Zwangsgelder (§ 36) und Bußgelder (§ 37)

Der größte Teil der Verpächter in Hessen zeigt Pachtverträge rechtswidrig nicht an und entzieht die Verträge damit auch der Preismissbrauchskontrolle. Ein erheblicher Teil der Pachtverträge in Regionen mit hoher außerlandwirtschaftlicher Konkurrenz enthält Pachthöhen, die nicht aus den nachhaltigen Erträgen landwirtschaftlicher Tätigkeit zu erwirtschaften sind und damit gegen § 4 Abs 1, 3 des LPachtVG verstoßen. Bei Pachtverträgen für PV-Freiflächenanlagen mit 2.000 – 6.000 € Pacht je ha ist dieses regelmäßig der Fall. Regelmäßig werden juristische Personen zur Umgehung von GrdstVG und Grunderwerbsteuergesetz

gegründet. Deren einziger Zweck ist, beim Erwerb von Agrarflächen die Grunderwerbsteuer, den Vorrang von Landwirten und die Preismissbrauchskontrolle zu umgehen. Angesichts dieser Bereitschaft vieler Marktteilnehmer gegen geltendes Recht zu verstoßen, ist die Aufnahme von Zwangsgeldern und Bußgelder in das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsrecht erforderlich.⁶³ Gleichzeitig ist dies ein effektives Instrument, um Vollzugsdefizite zu beheben. Wenn die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe auf dem Bodenmarkt gestärkt werden sollen, wenn preistreibende Tendenzen bei Nahrungsmitteln verringert werden sollen und wenn die zunehmende Einkommensverlagerung weg von den landwirtschaftlichen Betrieben und hin zu den Bodeneigentümern begrenzt werden soll, ist eine Bußgeldregelung die einzige Möglichkeit, die Anzeigepflicht durchzusetzen.

Aus dem Grund hatte die Expertengruppe der Agrarministerkonferenz der Länder in ihrem Bericht 2015 in Ziffer 5.2.1 b und Ziffer 5.3.1 e gefordert, Zwangsgelder und Bußgelder einzuführen bzw. anzuheben.⁶⁴

6. Ergänzende Vorschläge

6.1 Ergänzende Vorschläge zum Schutz Agrarflächen

Der Gesetzentwurf enthält zwar ein Schutzziel für den Erhalt von Agrarflächen. Im Entwurf fehlen aber jegliche Instrumente, um dieses Ziel durchzusetzen. Es gibt diverse freiwillige Instrumente zum sparsamen Umgang mit Agrarflächen, wie sie zum Beispiel die Baulandkommission 2019 aufgezeigt hat.⁶⁵ Es hat sich gezeigt, dass freiwillige Instrumente flächendeckend kaum eingesetzt werden, weil sie wirtschaftlich in der Regel nicht interessant sind und effektive Sanktionen auf Bundes- oder Länderebene fehlen, um deren Anwendung durchzusetzen. Während wir aktuell in Deutschland rund 100 ha Agrarfläche pro Tag für Siedlungs- und Verkehrsflächen aber auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlieren, werden nach einer Studie des Thünen-Instituts zur außerlandwirtschaftlichen Nutzungskonkurrenz die Verluste an Agrarflächen auf 278 ha / Tag erheblich zunehmen.⁶⁶ Hierbei resultieren die Verluste neben der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus Umwidmungen für Aufforstung, Freiflächen-PV-Anlagen, Windenergie und die Wiedervernässung von Mooren. Da die Studie Verluste für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht präzise quantifizieren konnte und PV-Freiflächenanlagen außerhalb des EEG auf Basis von F-Planänderungen nicht berücksichtigen konnte, ist bundesweit davon auszugehen, dass die täglichen Verluste an Agrarflächen bis 2030 auf deutlich über 300 ha / Tag steigen werden.

Während die außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach Agrarflächen stetig steigt, nimmt das Angebot an Flächen ab, weil diese bebaut und für andere Zwecke umgewidmet wird. Tatsächlich nehmen die Agrarflächen in Deutschland und weltweit seit Jahren ab. Bundesweit schrumpfte die Agrarfläche seit 1992 um über 1,45 Mio. ha. Das ist die Nahrungsgrundlage von 5,6 Mio. Menschen (BLE 2023).

Die Versorgungssicherheit 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.

Es werden deshalb im Folgenden Stichpunkte für einen effektiven Schutz von Agrarflächen vorgeschlagen:

Schutzklausel für Agrarflächen:

Möglich ist auf Landesebene die Einführung einer Schutzklausel für Agrarflächen angelehnt an die Schutzklausel im Bundeswaldgesetz.⁶⁷ Ausführlich hat sich Zinke (2024) mit diesem Aspekt befasst.⁶⁸

Sanktionsbewehrte Obergrenze für Verluste an Agrarflächen

Nur mit einer sanktionsbewehrten Obergrenze auf Ebene der Länder wird es gelingen, die öffentlichen und privaten Akteure auf dem Bodenmarkt dazu zu bringen, die diversen Instrumente⁶⁹ zum sparsamen Umgang mit Agrarflächen anzuwenden. Diese sollte in Verbindung mit einer allgemeinen Schutzklausel für Agrarflächen verstanden werden.

Streichung der Privilegierung von PV-Anlagen im Baugesetzbuch:

Hessen kann sich im Bundesrat für die Streichung des privilegierten Baus von PV-Anlagen 200 Meter beiderseits von Schienen und Autobahnen im Baugesetzbuch einsetzen.⁷⁰ 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.

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. 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.^{71,72}

Entsiegelungsverpflichtung:

Die Hessische Landesgesellschaft hat darauf hingewiesen, dass zwar das Potential für derartige Entsiegelungen geringer ist, als in anderen Bundesländern. Allerdings scheiterte auch in Hessen die Entsiegelung meistens an den hohen Kosten.⁷³ Nach Auskunft der Hessische Landesgesellschaft ist dort nur ein Fall einer Entsiegelung von 500 m² im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme bekannt. Bei Entsiegelungskosten von bis zu 200.000 € / ha ist es für Investoren günstiger, wertvolle Agrarflächen für 40.000 € / ha zu erwerben und zu bebauen. Das freiwillige Angebot der Entsiegelung kommt deshalb seit Jahrzehnten viel zu selten zum Einsatz. Es könnte die Einführung einer Verpflichtung geprüft werden, anteilig Industrie-, Gewerbe- und Infrastrukturbranchen zu entsiegeln, wenn zusätzliche Agrarflächen beansprucht werden. Dies kann im Baugesetzbuch oder auf Landesebene umgesetzt werden.

Kumulationskataster für den Verbrauch von Agrarflächen

Auf Landesebene könnte ein Kumulationskataster für verbrauchte Agrarflächen angelegt werden, aus dem zu ersehen ist, wieviel Flächen dort seit 1992 bereits umgewidmet oder versiegelt wurden. Bislang ist in den Kommunen nicht bekannt, wieviel Agrarfläche 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. Im Naturschutzrecht existieren Kumulationskataster schon länger und sind eine wertvolle Informationsbasis für die Verwaltung.

6.2 Ergänzende Vorschläge zum Schutz von Pächtern

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 Pachtflächen keine Rechnung getragen. Damit ist der Pachtmarkt das zentrale Marktsegment für Verteilung des Faktor Boden und die Agrarstruktur. Es folgen deshalb Vorschläge, um die Position der Pächter und der aktiven Bewirtschafter auf dem Bodenmarkt zu stärken.

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 Tölle hingewiesen hat, zu prüfen.⁷⁴

Vorkaufsrecht Pächter:

Ein allgemeines Vorkaufsrecht für Pächter wäre eine erhebliche Stärkung der Position aktiver Landwirte auf dem Bodenmarkt. 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 Irland.⁷⁵ Mit dem EU-Recht ist das Instrument vereinbar.

6.3 Ergänzende Vorschläge zur Verbesserung der Transparenz

Auf dem Bodenmarkt in Hessen ist Markttransparenz in wichtigen Bereichen kaum vorhanden. Das betrifft Anteilskäufe, Pachtverträge, Existenzgründungen, den Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und vielen Merkmale beim Erwerb von Einzelflächen. Die 2021 geplanten verbesserten Statistiken⁷⁶ sind in weiten Teilen nicht umgesetzt, wie das Hessische Statistische Landesamt am 24.04.2026 mitgeteilt hat.⁷⁷

Der Markt für Agrarflächen ist ein unvollkommener Markt.⁷⁸ Es existiert kein homogenes Gut, der Markt ist von erheblichen persönlichen Präferenzen der Marktteilnehmer geprägt und es gibt fundamentale räumliche Differenzierungen. Während spezifische Eigenschaften des Bodens (immobil, heterogen, nicht vermehrbar) nicht verändert werden können, kann die Markttransparenz durch gesetzliche Regelungen erheblich verbessert werden.

Volkswirtschaftlich trägt sie zu mehr Wettbewerb, besserer Faktorallokation und geringeren Transaktionskosten bei. Gudat und Ache definieren den Nutzen folgendermaßen: „Je höher die Markttransparenz, desto geringer das Risiko, desto höher der Wert der Immobilie für den Eigentümer.“⁷⁹ Markttransparenz trägt aber nicht nur dazu bei, die individuellen Entscheidungen der Marktteilnehmer zu verbessern. Mehr Transparenz auf dem Markt der knappen Ressource Boden schafft einen Mehrwert für Agrarverwaltung, Wissenschaft, Politik und Öffentlichkeit.

Ein modernes Agrarstrukturgesetz könnte die Markttransparenz für Landwirte und Bodeneigentümer, Politik, Öffentlichkeit und Wissenschaft erheblich verbessern. Dafür müssten die im Verwaltungsvollzug ohnehin anfallenden Daten zeitnah in geeigneter Form veröffentlicht werden.

6.4 Ergänzende Vorschläge zum Bürokratieabbau

Bagatellgrenzen

Bei allen Vorgängen (Käufe, Pachten, Anteilskäufe) sollten die Bagatellgrenzen geprüft werden. Sie sollten bis zu dem Wert angehoben werden, bei dem agrarstrukturelle Nachteile oder Umgehungen nicht zu erwarten sind. Dies würde den Aufwand für Landwirte und Verwaltung deutlich reduzieren.

Vorkaufsrecht Pächter:

Dies wäre ein erheblicher Beitrag zum Bürokratieabbau, siehe Ziffer 6.2.

IT-gestützte Anzeige von Verträgen

Der Aufwand für Landwirte, Pächter, Unternehmen und Verwaltung kann mit IT-gestützten Anzeigeverfahren erheblich reduziert werden. Dies hat zum Beispiel Frankreich bei der Einführung von Kontrollen für Anteilskäufe erreicht.^{80,81}

7. Literatur

-
- ¹ „Eine für Alle“, HESSENVERTRAG DER DEMOKRATISCH-CHRISTLICH-SOZIALEN KOALITION 2024 – 2029, Wiesbaden, 18. Dezember 2023, S. 126.
- ² „Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik – Allgemeine Situation und Handlungsoptionen“, BMEL, Bericht im Auftrag der Agrarministerkonferenz, Berlin, März 2015.
- ³ Initiative in der 20. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages „Rechtsbereinigung von national-sozialistischer Gesetzgebung“ des Beauftragten der Bundesregierung für jüdisches Leben und den Kampf gegen Antisemitismus Dr. Klein vom 04.05.2021.
- ⁴ Reichssiedlungsgesetz vom 11.08.1919, § 25b: "... insbesondere hat auch bei Einzelsiedlungen die Ansetzung tunlichst innerhalb einer Bevölkerung der gleichen Konfession zu erfolgen".
- ⁵ 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 sowie Art. 91a.
- ⁶ „Verfassung des Landes Hessen“, vom 1. Dezember 1946 (GVBl. I S. 229, GVBl. 1947 S. 106, 1948 S. 68), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 752), Art. 42, 1 und 1.
- ⁷ „Verfassung des Landes Brandenburg“, vom 20. August 1992 (GVBl.I/92, S.298) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2022, Art. 41, 3.
- ⁸ "Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen" in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. August 2019 (Brem.GBl. 2019, S. 524, 527), zuletzt Artikel 131d neu eingefügt durch Gesetz vom 19. Juni 2024 (Brem.GBl. S. 374), Art. 45, 1.
- ⁹ „Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen“, vom 28. Juni 1950, (GV. NRW. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einfügung des Europabezuges in die Landesverfassung vom 30.6.2020 (GV. NRW. S. 644), Art. 29, 1.
- ¹⁰ „Verfassung des Freistaates Bayern“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1998 (GVBl. S. 991, 992, BayRS 100-1-I), die zuletzt durch Gesetze vom 11. November 2013 (GVBl. S. 638, 639, 640, 641, 642) geändert worden ist, Art. 103, 2; Art. 123, 3, Art. 161, Art. 163, 2, 3, 4.
- ¹¹ „Verfassung für Rheinland-Pfalz“, vom 18. Mai 1947, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2024 (GVBl. S. 253), Art. 61, 2.
- ¹² „Verfassung des Saarlandes“, vom 15. Dezember 1947, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2024 (Amtsbl. I S. 147), Art. 55, 3.
- ¹³ Im Weiteren siehe Martinez, 2014: „Deutschland: Landwirtschaft im Grundgesetz – in schlechter Verfassung?“, Martinez, J., in „Landwirtschaft und Verfassungsrecht – Initiativen, Zielbestimmung, rechtlicher Gehalt“, Norer, R. (Hrsg), 2014.
- ¹⁴ Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63.
- ¹⁵ Europäischen Kommission, „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. 1.
- ¹⁶ Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, „Freiwillige Leitlinien für die verantwortungsvolle Regulierung von Eigentums-, Besitz- und Nutzungsrechten an Land, Fischgründen und Wäldern im Rahmen nationaler Ernährungssicherheit“, FAO (2012), , Berlin, 2016.
- ¹⁷ "Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland", a. a. O, Art. 74, Abs. 1 Nr. 18.

-
- ¹⁸ „Flächeninanspruchnahme in Hessen 2011 bis 2020“, Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2021, S. 4.
- ¹⁹ Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, „Wieviel Menschen ernährt ein Hektar?“, Referat 415, Bonn, 06.01.2023.
- ²⁰ "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist", § 1a Abs 2.
- ²¹ EU-Kommission, „Eine Vision für Landwirtschaft und Ernährung Gemeinsam einen attraktiven EU-Agrar- und Lebensmittelsektor für künftige Generationen gestalten“; MITTEILUNG DER KOMMISSION AN DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT, DEN RAT, DEN EUROPÄISCHEN WIRTSCHAFTS- UND SOZIALAUSSCHUSS UND DEN AUSSCHUSS DER REGIONEN, Brüssel, 19.02.2025, S. 3, 14, 17ff.
- ²² „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.
- ²³ „Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsflächen in Deutschland“, A. Tietz, R. Neumann, S. Volkenand, Thünen Report 85, Braunschweig, März 2021, S. 38ff.
- ²⁴ „Verfassung des Landes Hessen“, a. a. O., Art. 40 und 41.
- ²⁵ "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“.
- ²⁶ „Unternehmensgruppen in der Landwirtschaft – Berichtszeitraum 2024“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 15.04.2026.
- ²⁷ „Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025“, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, Juli 2025.
- ²⁸ Statistisches Bundesamt, „Sonderauswertung Nahrungsmittel“, Wiesbaden, März 2025.
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/sonderauswertung-nahrungsmittel.html>
- ²⁹ Mitteilung des Hessischen Statistischen Landesamtes vom 24.04.2026.
- ³⁰ "Grundstückverkehrsgesetz a. a. O."
- ³¹ "Reichssiedlungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) geändert worden ist"
- ³² "Landpachtverkehrsgesetz a. a. O."
- 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.
- ³⁵ „Unternehmensgruppen in der Landwirtschaft – Berichtszeitraum 2024“ a. a. O.
- ³⁶ Der Transfer von Eigentumsflächen im Rahmen von share deals wird folgendermaßen abgeleitet: Der jährliche Zuwachs von 1.220 ha bewirtschafteter Fläche in Unternehmensgruppen (UG) in Hessen wird überwiegend über Anteilskäufe realisiert. Bei einem Eigentumsanteil von 31,9 % bei juristischen Personen (Tietz, 2025, S. 262) sind das 390 ha. Auch im vorhandenen Flächenbestand der UG werden Anteilskäufe im Umfang von 5 % ihrer Flächen angenommen. Das wären weitere 1.030 ha im Jahr. Bei einem Eigentumsanteil von 31,9 % bei juristischen Personen sind das 330 ha im Jahr. In der Summe sind das 720 ha, die in Hessen im Jahr 2024 über Anteilskäufe realisiert worden sein dürften. Diese Zahl ist aus zwei Gründen unterschätzt: zum einen können auch juristische Personen, die nicht Teil einer Unternehmensgruppe sind, Flächenzuwachs über Anteilskäufe realisieren. Dasselbe trifft auf Unternehmensgruppen mit dem Konzernsitz im Ausland und Flächen in Hessen zu, die das Statistische Bundesamt nicht dem Bundesland Hessen zugeordnet hat.
- ³⁷ „Unternehmensverflechtungen: Erkenntnisse für die Relevanz von Share Deals für die Bodenmarktpolitik der Länder“, Tietz, A., in: RdL 09/10 2025, Braunschweig, 2025, S. 257ff.
- ³⁸ „Unternehmensgruppen in der Landwirtschaft – Berichtszeitraum 2024“, a. a. O.
- ³⁹ Thomas, F., Schmidt, G., Weiland, I., Wohlgemuth, M., Wolfram, M., Vieth, C., „Förderung von Existenzgründungen in der Landwirtschaft“, Projektbericht, Universität Kassel, Witzenhausen, 2006.
- ⁴⁰ Helms, Ch., Pölling, B., Lorleberg, W., „Inventory of new entrant case studies“, Fachhochschule Südwestfalen, 2019.
- ⁴¹ „Analyse der Erfolgs- und Hemmfaktoren von Existenzgründungen in der Landwirtschaft – dargestellt am Beispiel von Brandenburg und Sachsen“, Krug, L., Eberswalde, 2025.
- ⁴² EU-Kommission, „Eine Vision für Landwirtschaft und Ernährung Gemeinsam einen attraktiven EU-Agrar- und Lebensmittelsektor für künftige Generationen gestalten“; MITTEILUNG DER KOMMISSION AN DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT, DEN RAT, DEN EUROPÄISCHEN WIRTSCHAFTS- UND SOZIALAUSSCHUSS UND DEN AUSSCHUSS DER REGIONEN, Brüssel, 19.02.2025, S. 12.
- ⁴³ Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG), „Entwicklung und Tätigkeit der gemeinnützigen Landgesellschaften 2022“, Berlin, 2023, S. 18.
- ⁴⁴ Jungehülsing, J., „Inkubator-Höfe zur Begleitung von Existenzgründungen – geeignet für Deutschland?“, in Unabhängige Bauernstimme, Berlin, 1/2024.
- ⁴⁵ „Neue Organisationsformen des Landeigentums - Boden in Gemeinschaft“, Curtiss, J., Theesfeld, I, Schmidt-De Caluwe, R., Wähler, T., Höhl, J., Lang, K., Dreyer, P., Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Halle, 2022.
- ⁴⁶ „Grundstücksverkauf an Kulturland KG darf genehmigt werden“, v. Randow, H-P., Agrar-Recht, 1-2026, S. 36ff.
- ⁴⁷ 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.
- ⁴⁸ „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.

-
- ⁴⁹ Balmann, A. et al., a. a. O., 2021.
- ⁵⁰ Balmann, A. et al. a. a. O., 2021, S. 46.
- ⁵¹ Balmann, A. et al. a. a. O., 2021, S. 44.
- ⁵² Strobl, M., Dorfner, G., a. a. O., 2014.
- ⁵³ RICHTLINIE 2014/57/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 16. April 2014, Amtsblatt der Europäischen Union L 173 S. 179, Art. 5. über strafrechtliche Sanktionen bei Marktmanipulation (Marktmissbrauchsrichtlinie).
- ⁵⁴ Perloff, J.M., Karp, L.S. und Golan, A., „Estimating Market Power and Strategies“, Cambridge, UK: Cambridge University Press, 2017.
- ⁵⁵ "Agricultural land market regulations in the EU Member States", Technical report, European Commission Joint Research Centre, Luxemburg, 2021, S. 33ff und S. 119.
- ⁵⁶ „Mitteilung der Kommission zu Auslegungsfragen über den Erwerb von Agrarland und das Unionsrecht“, Amtsblatt der Europäischen Kommission, C 350/5 vom 18.07.2017.
- ⁵⁷ European Commission Joint Research Centre, a. a. O., 2021, S. 21f.
- ⁵⁸ „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, agrar-heute.com, 19.12.2012.
- ⁵⁹ Mitteilung des Hessischen Statistischen Landesamtes vom 24.04.2026.
- ⁶⁰ EU-Kommission, a. a. O., 2017, S. 11.
- ⁶¹ Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, „Landwirtschaftliche Betriebe nach Besitzverhältnissen“, Bonn, 2015.
- ⁶² Es wird davon ausgegangen, dass der größte Teil der Flächentransfers im Rahmen von Anteilskäufen an Nichtlandwirte gelangt, siehe Ziffer 5.1. Außerdem wird angenommen, dass auch in Hessen wie in Bayern, Rheinland-Pfalz oder Brandenburg mindestens 50 % der vom Statistischen Bundesamt erfassten Einzelflächenverkäufe im Jahr 2024 (3.867 ha), also 1.933 ha von Nichtlandwirten erworben wurden. Das ergibt zusammen rund 2.650 ha Agrarflächen in Hessen, die an Nichtlandwirte veräußert worden sind. Präzise Informationen dazu konnten dem Immobilienmarktbericht für Hessen nicht entnommen werden.
- ⁶³ „Spekulation und Intransparenz auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt“ Jungehülsing, J., in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 6 2025, S. 309ff.
- ⁶⁴ „Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik – Allgemeine Situation und Handlungsoptionen“, a. a. O., S. 53 und S. 62.
- ⁶⁵ „Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)“, Bundesregierung, Berlin, 2019.
- ⁶⁶ B. Osterburg, A. Ackermann, J. Böhm, M. Bösch, J. Dauber, T. de Witte, P. Elsasser, S. Erasmí, 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, „Flächennutzung und

Flächennutzungsansprüche in Deutschland“, Thünen Working Paper 224, Braunschweig 2023, S. 68.

- ⁶⁷ "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.
- ⁶⁸ „Der Schutz landwirtschaftlicher Flächen als begrenzte Ressource – Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen“, E. Zinke, in *Natur und Recht* (2024) 46: 145–151 145, Springer-Verlag, Berlin, Wiesbaden.
- ⁶⁹ „Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Aktionsplan Flächensparen“, Adrian, L., Dr. Bock, S., Prof. Dr. Bunzel, A., Preuß, T., Rakel, M., Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, Berlin, in: *Umweltbundesamt Texte 38/2018*, Dessau, 2018.
- ⁷⁰ "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.
- ⁷¹ „Anpassung der Flächenkulisse für PV-Freiflächenanlagen im EEG vor dem Hintergrund erhöhter Zubauziele“, UBA, TEXTE 76/2022, Dessau-Roßlau, S. 17.
- ⁷² „Eckpunkte für einen naturverträglichen Ausbau der Solarenergie“, BfN, Bonn, Oktober 2022, S. 5.
- ⁷³ Mitteilung der Hessischen Landesgesellschaft vom 21.04.2026.
- ⁷⁴ „Klagebefugnis Dritter im Grundstücksverkehrsrecht“, A.G.I. Tölle, *WF*, 3/23, S. 90f.
- ⁷⁵ "Agricultural land market regulations in the EU Member States", a. a. O., S. 116.
- ⁷⁶ „Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken“, Diehl-Wolf, E.-M., Statistisches Bundesamt, WISTA, Wiesbaden, 2021, S. 87f.
- ⁷⁷ Mitteilung des Hessischen Statistischen Landesamtes vom 24.04.2026. Das betrifft die Unterscheidung von KäuferInnen und VerkäuferInnen nach natürlichen Personen, juristischen Personen des öffentlichen und des Privatrechts; die Unterscheidung von KäuferInnen und VerkäuferInnen nach Landwirten und Nichtlandwirten; die Unterscheidung der Flächen nach Ackerland, Grünland und sonstiger LF; die Ertragsmesszahl der Flächen und andere Kriterien.
- ⁷⁸ Balmann, A. et al., a. a. O., 2021, S. 114.
- ⁷⁹ Gudat, R., Ache, P., „Immobilienmarkttransparenz – ihr Potenzial und eine neue Definition“, *zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement*, DVW | *zfv* 6/2023 148. Jg., S. 370.
- ⁸⁰ „Loi „Sempastous“ zur Regulierung von Anteilskäufen“, LOI n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures ociétaires“, *JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE*, Texte 3 sur 239, Paris, 23.12.2021.
- ⁸¹ „Ein Jahr share deal-Kontrollen in Frankreich – wie funktioniert das neue Gesetz?“, Jungehülsing, J., in: *Bauernstimme 10-2024*, Berlin, 2024.