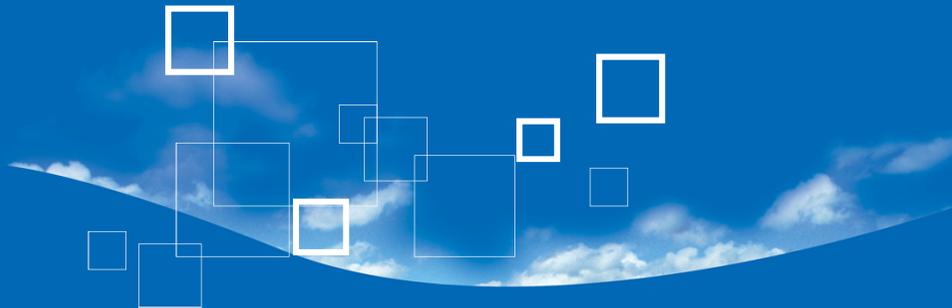


Rechtlicher Rahmen und rechtliche Lücken - Gesetzesvorlagen und Empfehlungen



Böden als Spekulations- und Renditeobjekt - Landgrabbing in Ostdeutschland

Evangelische Akademie Sachsen-Anhalt e.V.

*Volker Bruns,
Vorsitzender des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften, Berlin*



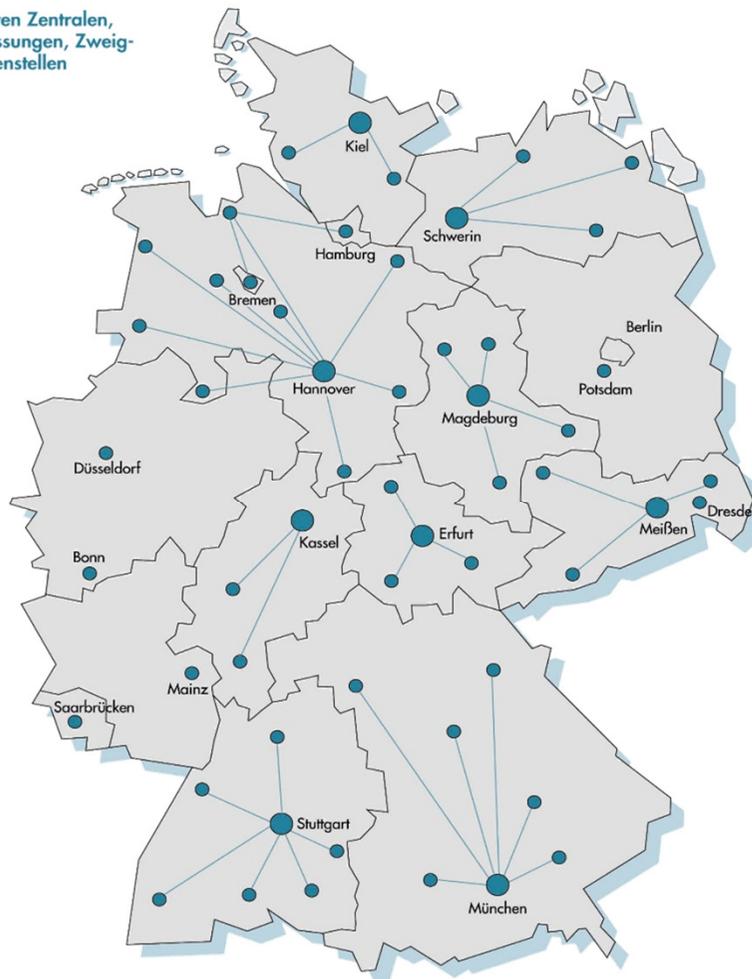
Gliederung

- Vorstellung gemeinnützige Landgesellschaften
- Rolle der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen auf dem Bodenmarkt
- Ordnungspolitische Instrumente zur Regulierung des Bodenmarktes
- Entwicklungen auf dem Bodenmarkt
- Diskussion(en) um Agrarstrukturgesetz
- Fazit



Die gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG

... mit ihren Zentralen, Niederlassungen, Zweig- und Außenstellen



bbv-LandSiedlung GmbH
 Karolinenplatz 2
 80333 München
 Tel: 089 / 590 6829 - 10
 Fax: 089 / 509 6829 - 33
 Mail: is.muenchen@bbv-ls.de
<http://www.bbv-ls.de>



Hessische Landgesellschaft mbH
 34121 Kassel, Wilhelmshöher Allee 157 - 159
 Tel: 0561 / 30 85 - 0
 Fax: 0561 / 30 85 - 153
 Mail: info@hlg.org
<http://www.hlg.org>



Landgesellschaft Mecklenburg Vorpommern mbH
 Lindenallee 2 a
 19057 Leezen
 Tel: 03866 / 404 - 0
 Fax: 03866 / 404 - 490
 Mail: landgesellschaft@lvmj.de
<http://www.lvmj.de>



Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
 - zugelassen auch in Brandenburg -
 Große Diesdorfer Straße 56 - 57
 39110 Magdeburg
 Tel: 0391 / 73 61 - 6
 Fax: 0391 / 73 61 - 777
 Mail: info@lssa.de
<http://www.lssa.de>



Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH
 Fabrikstraße 6
 24103 Kiel
 Tel: 0431 / 54443-0
 Fax: 0431 / 5443-399
 Mail: info@lsh.de
<http://www.lsh.de>



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
 Herzogstraße 6 A
 70176 Stuttgart
 Tel: 0711 / 66 77 - 0
 Fax: 0711 / 66 77 - 3350
 Mail: info@landsiedlung@lsw-lm.de
<http://www.landsiedlung.de>



Niedersächsische Landgesellschaft mbH
 - zugelassen auch in Bremen und Hamburg -
 Amnstraße 19
 30167 Hannover
 Tel: 0511 / 12 11 - 0
 Fax: 0511 / 12 11 - 214
 Mail: info@nlg.de
<http://www.nlg.de>



Sächsische Landsiedlung GmbH
 Schützestraße 1
 01662 Meißen
 Tel: 03521 / 46 90 - 0
 Fax: 03521 / 46 90 - 13
 Mail: slg@slg-net.de
<http://www.sls-sachsen.de>

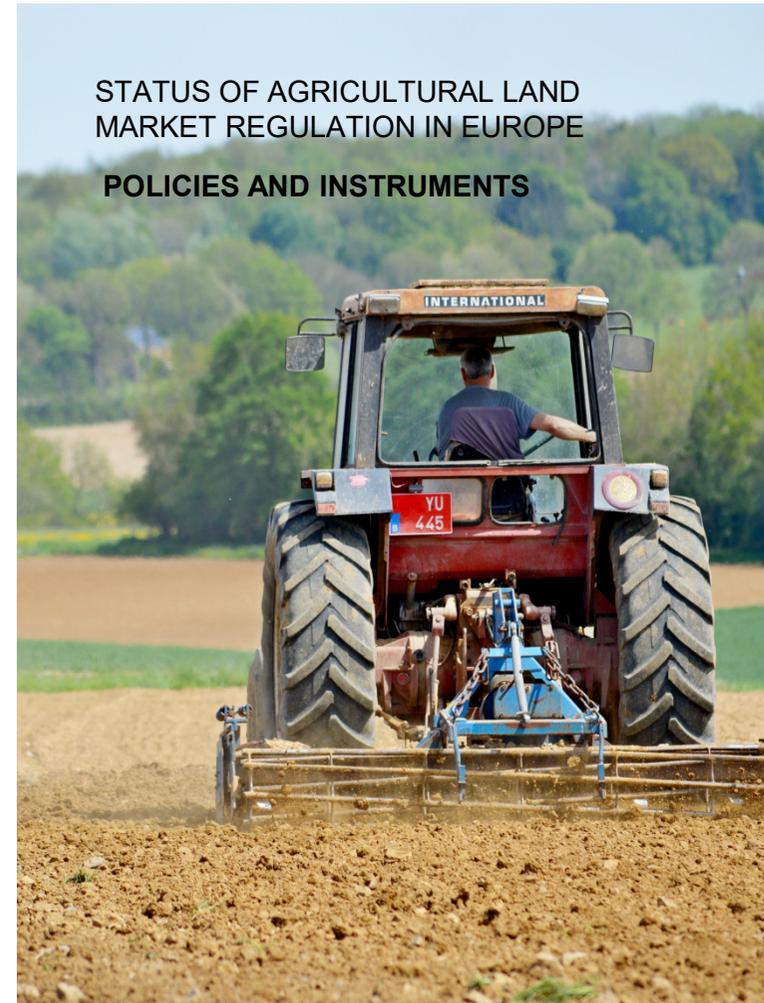


Thüringer Landgesellschaft mbH
 Weimarsche Straße 29 b
 99099 Erfurt
 Tel: 0361 / 44 13 - 0
 Fax: 0361 / 44 13 - 299
 Mail: erfurt@thlg.de
<http://www.thlg.de>



**Europäische Vereinigung der Institutionen zur
Entwicklung der ländlichen Räume (AEIAR)**

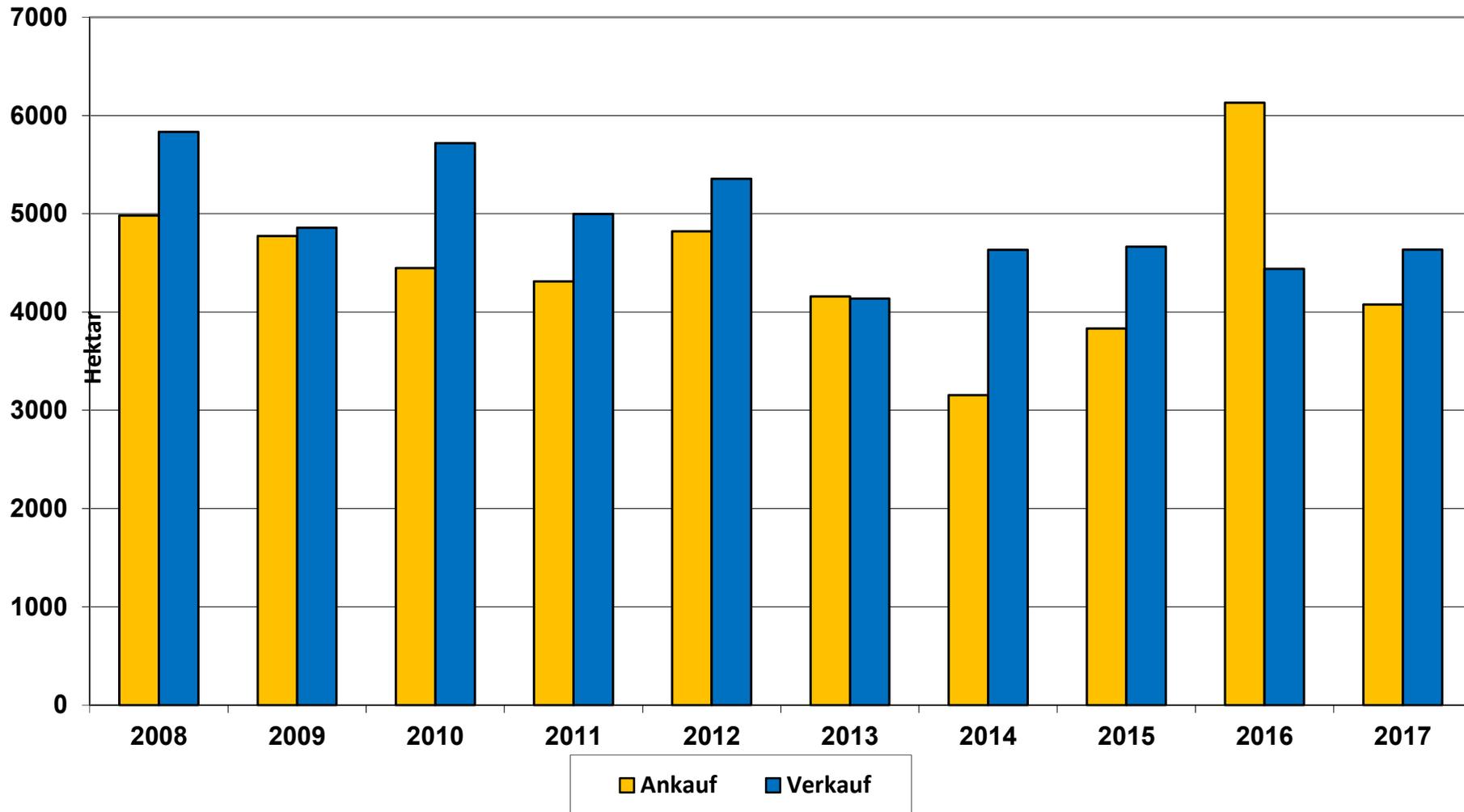
<http://www.aeiar.eu/new-report-aeiar-goes-around-the-land-market-regulation-in-europe-2/>





Flächenmanagement der Landgesellschaften

Flächenan- und -verkäufe der Landgesellschaften
(Eigen- und Treuhandgeschäft)





Bestehenden Rechtliche Möglichkeiten des Staates zum Schutz der Agrarstruktur

➤ **Grundstücksverkehrsgesetz von 1961:**

- Genehmigung des Verkaufs durch Grundstückverkehrsbehörde über der von den Ländern festgelegten Untergrenze
- Versagung des Verkaufs:
 - a) Gefährdung der Agrarstruktur (i.d.R. Erwerb durch Nichtlandwirt)
 - b) Zersplitterung der Feldstruktur
 - c) Preismissbrauch (Gerichte: über 150 % des ortsüblichen Preises; **BW 120 %**)

➤ **Reichssiedlungsgesetz von 1918:**

Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht

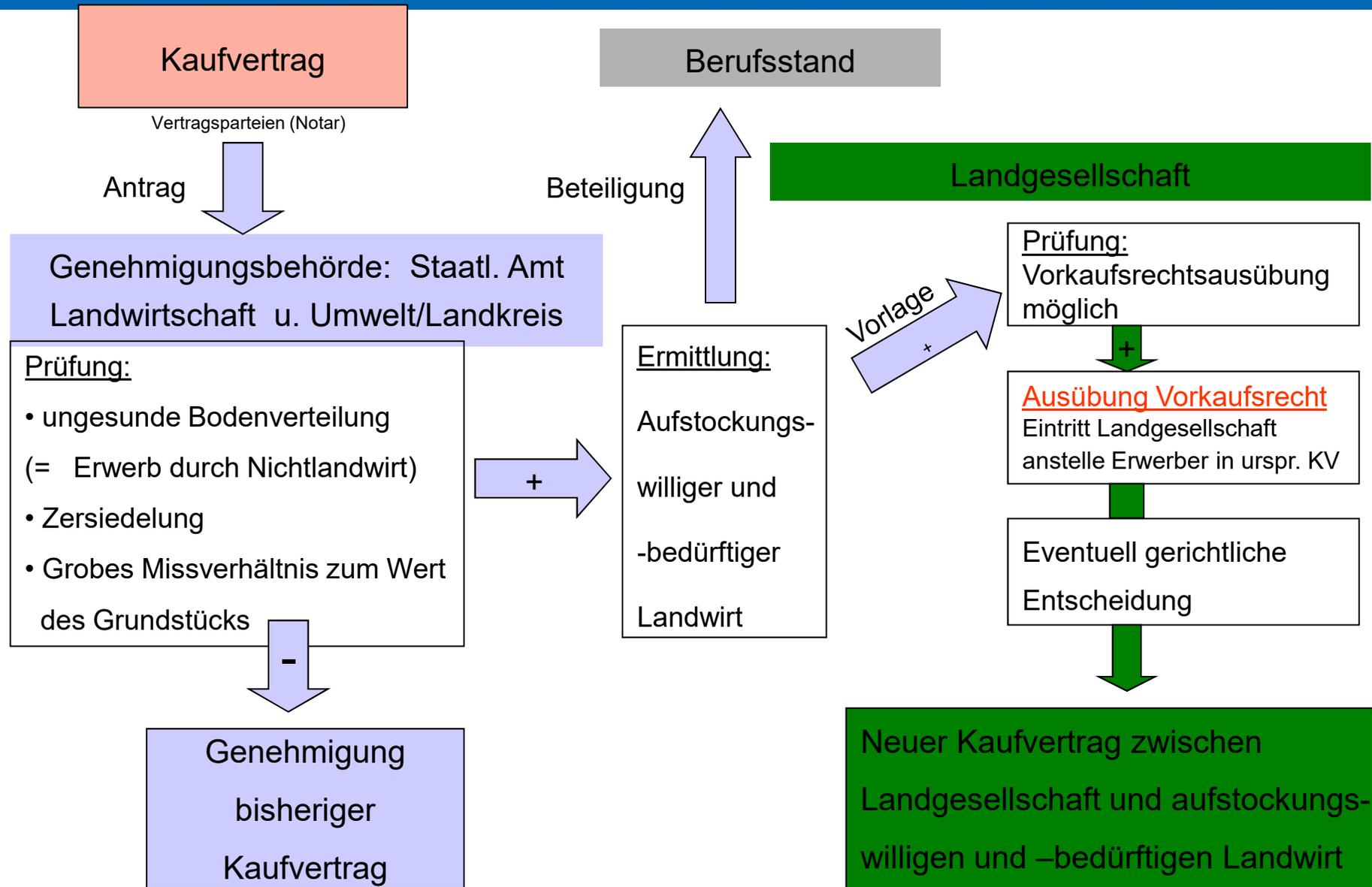
- Genehmigungsbehörde legt der Landgesellschaft den Kaufvertrag vor zur Prüfung, ob Vorkaufsrecht ausgeübt wird
- Landgesellschaft sucht einen Zweiterwerber
- Landgesellschaft übt Vorkaufsrecht aus, tritt in den Vertrag ein
- Verkauf an Zweiterwerber (**BW ohne Zweiterwerber, Haltefrist max. 10 Jahre**)

➤ **Landpachtverkehrsgesetz von 1985:**

- Anzeigepflicht für Pachtverträge und Beanstandungsrecht bei unangemessenem Preis

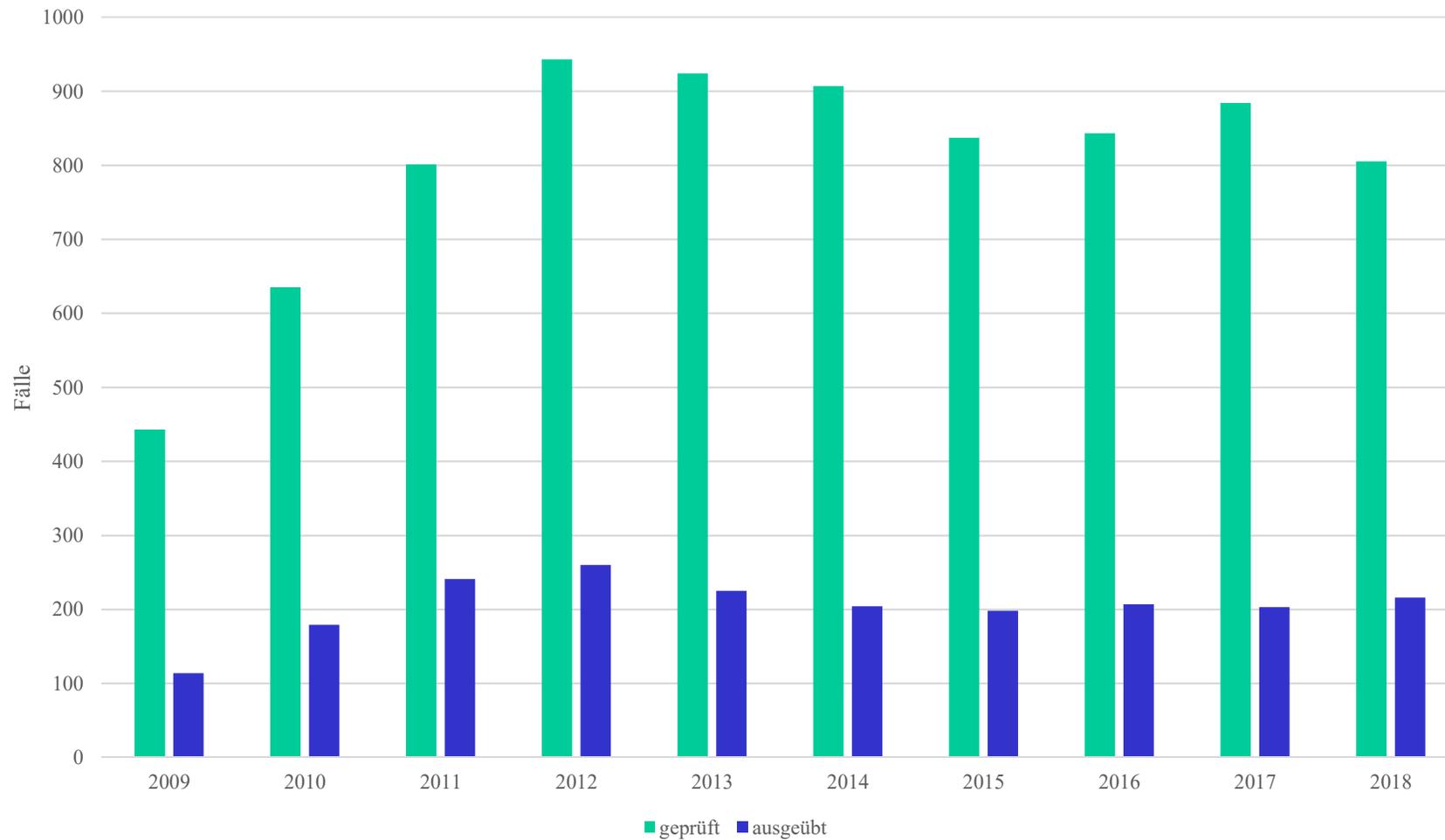


Genehmigungsverfahren nach GrdstVG und Vorkaufsrecht nach RSG





Geprüfte und ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle 2009 - 2018



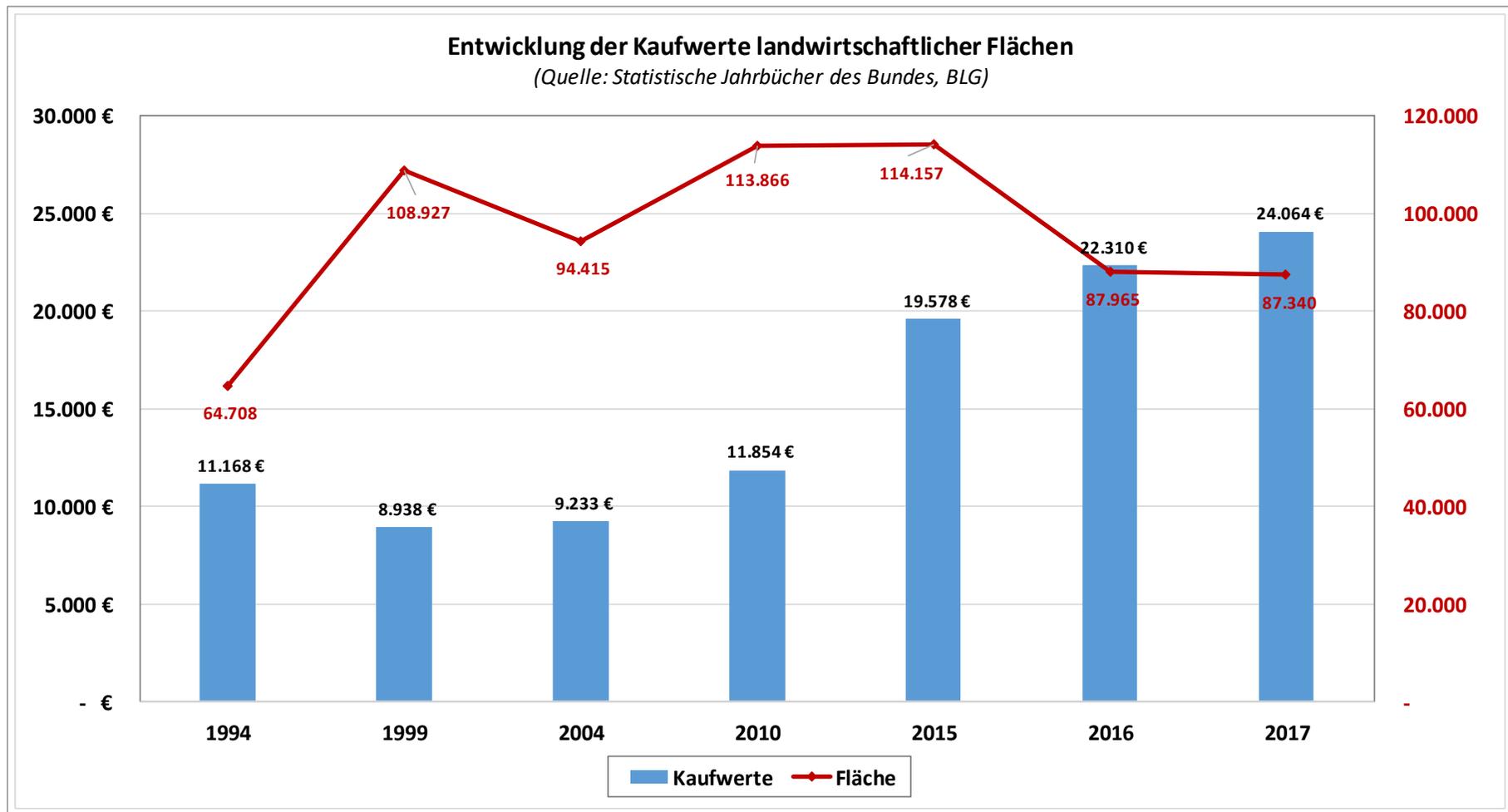


Vorkaufsrechtsfälle nach Bundesländern

Land	2018				
	ge prüft		aus geübt		
	Fälle		Fälle		je Fall
	Anz.	ha	Anz.	ha	ha
BY	112	388	50	165	3,3
BW	94	233	23	36	1,6
HE	48	110	37	87	2,4
NRW	9	60	7	43	6,1
NI	272	1.439	25	181	7,2
SH	113	856	12	74	6,2
ABL	648	3.086	154	586	
MV	24	336	12	67	5,6
BB	15	124	9	85	9,4
ST	40	670	8	102	12,8
SN	34	358	5	23	4,6
TH	44	118	28	64	2,3
NBL	157	1.606	62	341	
D	805	4.692	216	927	



Entwicklungen am Bodenmarkt: Verkäufe





Entwicklungen am Bodenmarkt: Verkäufe

Kaufwerte	2008	2017	2008:2017
Flächen Idw. Nutzung	EUR/ha	EUR/ha	Veränderung %
Mecklenburg-Vorpommern	5.741	21.822	322,4
Brandenburg	3.707	11.372	206,8
Sachsen-Anhalt	6.456	17.903	177,3
Sachsen	5.037	11.742	133,1
Thüringen	4.755	10.522	121,3
Neue Länder	4.973	15.626	214,2
Deutschland	9.955	24.064	141,7



Diskussion um Agrarstrukturgesetz

Märkische Oderzeitung

Preisexplosion... er und Grünland

Erlöse für Boden teilweise ver...

Bauern-Angst vor Großinvestoren

Nordkurier

Uckermark Kurier Usedom Kurier

Preis für Ackerland steigt unaufhörlich an

agrarzeitung vom
02.05.2011

... will mit ... hsen

Berliner Morgenpost vom 23.01.2011

Autor: Gudrun Mallwitz Gattung: Tageszeitung

Der Ausverkauf

Auswärtige Investoren erwerben
steigende Bodenpreise spekulieren

Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 09.09.2016

Seite: 11
Seitentitel: Immobilien

Ein Hektar Land so teuer wie ein Haus

Ausgabe:
Nummer:

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND
Hauptausgabe
211

...burg. In vielen Fällen wird dabei auf



Diskussion um Agrarstrukturgesetz

1. BLG Gutachten 2012

„Landwirtschaftlicher Bodenmarkt, Perspektiven und Grenzen der Weiterentwicklung des bodenpolitischen Ordnungsrahmens beim Grundstücksverkehr“

2. BLG Gutachten, Januar 2015

„Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum.“

Empfehlungen bzw. Aussagen:

- Anteilserwerb an landwirtschaftlichen Gesellschaften in einem „Agrarstrukturgesetz“ regeln
- Schwellenwerte festlegen (de minimis)
- Verstoß gegen Genehmigungspflicht mit Bußgeld und ggf. Anordnung einer Rückabwicklung des Erwerbs sanktionieren
- Gesetzgebungskompetenz liegt bei den Ländern
- Gemeinwohlziele (agrarstrukturelles Leitbild) müssen hinreichend konkret formuliert werden



- **Baden-Württemberg ASVG 2009, wesentl. Bestimmungen:**
 - Absenkung der Schwelle für Preismissverhältnis bzgl. Grenzregion zur Schweiz
 - Lockerung der Anforderung für Ausübung des Vorkaufsrechtes
 - Kein aufstockungsbedürftiger und erwerbswilliger Landwirt erforderlich
 - Verlängerung der Frist für die Weiterveräußerung (binnen 6 Jahren)
- **Sachsen-Anhalt Entwurf (2015) ASG, wesentl. Bestimmungen:**
 - Schaffung einer Erwerbsoberschwelle („marktbeherrschende Stellung auf dem regionalen Bodenmarkt“)
 - Genehmigungspflicht für Erwerb von Unternehmensbeteiligungen
 - Aktuell neuer Gesetzentwurf in Arbeit
- **Einige wenige andere Länder haben**
 - Entweder haben bereits Gesetzentwürfe diskutiert (z.B. NI 2016)
 - oder sind grds. interessiert, (z.B. M-V und BB)



Fazit:

- Eine Regulierung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen war und ist weiterhin geboten
- Eine Anpassung des aktuellen Bodenrechtes an die Entwicklung nach 1990 ist notwendig
- Dabei gibt es enge verfassungsrechtliche und EU-rechtliche Grenzen
- Es geht dabei nicht um Lenkung, sondern um das Einziehen von Leitplanken
- Wenn unerwünschten Entwicklungen begegnet werden soll, muss politisch auch über andere Instrumente (z.B. Steuerrecht, Beihilfen etc.) nachgedacht werden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Im Unternehmensverbund mit

LGE Mecklenburg Vorpommern GmbH
Gut Dummerstorf GmbH

www.lgmv.de