

*Deutscher Bauernbund e.V.*

christlich - konservativ - heimatverbunden

**DBB**

„Erhebung zur Umsetzung des  
Grundstückverkehrsgesetzes und die  
Durchsetzung des Landpachtverkehrsgesetzes  
in Sachsen-Anhalt“



unterstützt durch die Landwirtschaftliche  
Rentenbank  
[www.rentenbank.de](http://www.rentenbank.de)

2019/2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zielsetzung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Entwurf eines Agrarstrukturgesetzes für Sachsen- Anhalt.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Argumente zur Notwendigkeit der Novellierung des Grundstückverkehrsgesetzes .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Auswertung Grundstückverträge .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Darstellung und Auswertung 2016.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Darstellung und Auswertung 2017.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3 Darstellung und Auswertung 2018.....</b>	<b>20</b>
<b>2.4 Darstellung und Auswertung 2019.....</b>	<b>24</b>
<b>2.5 Gesamtstatistik 2016 - 2019 .....</b>	<b>29</b>
<b>2.5.1 Anzahl der erfassten Kaufverträge unterteilt nach Käufer bzw. Art des Kaufvertrages.....</b>	<b>29</b>
<b>2.5.2 Vergleich Anzeige im Grundstückmarktbericht - Anzeige im Verband.....</b>	<b>30</b>
<b>2.5.3 BVVG - Kaufverträge nach Jahren.....</b>	<b>31</b>
<b>2.5.4 Sonstige Kaufverträge.....</b>	<b>32</b>
<b>2.5.5 Anzahl der Kaufverträge nach Landkreisen.....</b>	<b>33</b>

# 1. Zielsetzung

In den aktuellen Diskussionen um ein Agrarstrukturgesetz in Sachsen-Anhalt ist die Erfassung und Auswertung der Genehmigungsverfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz von grundlegender Bedeutung.

Der Bauernbund Sachsen-Anhalt ist beteiligt bei den Genehmigungsverfahren nach Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) und seit 2016 erfolgen die Anfragen zu Stellungnahmen zentral über die Hauptgeschäftsstelle nach Quedlinburg.

## 1.1 Entwurf eines Agrarstrukturgesetzes für Sachsen-Anhalt - Stellungnahme Bauernbund-

Der Entwurf eines Agrarstrukturgesetzes für Sachsen-Anhalt wurde am 19.11.2020 zur 1. Beratung von den Regierungsparteien in den Landtag eingebracht.

Dieser eingebrachte Gesetzentwurf entspricht in weiten Teilen nicht unseren Erwartungen und wird, im Gegensatz zu den früheren Entwürfen, die der Bauernbund noch weitgehendst begrüßt hatte, im jetzigen Stand abgelehnt.

Der Bauernbund hat in den vergangenen sechs Jahren immer mit Nachdruck auf die dringende Notwendigkeit der Fortführung der damaligen Gesetzesinitiative von Dr. Aeikens hingewiesen und auch eigene Gesetzesvorschläge eingebracht, um den zunehmenden Verwerfungen und Spekulationen auf dem landwirtschaftlichen Boden- und Pachtmarkt, insbesondere in Ostdeutschland, entgegenzuwirken.

Die Entwicklungen zeigen, dass es Landwirten bzw. landwirtschaftlichen Unternehmen wirtschaftlich zunehmend schwerer fällt, die auf den Bodenmarkt kommenden Flächen zu pachten oder zu erwerben.

Die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten bieten bisher keinen ausreichenden Schutz für die Gefährdung der Agrarstruktur und die Verhinderung von eklatanten Wettbewerbsverzerrungen, weil z.B. derzeit Anteilsverkäufe von Betrieben und damit dazugehörendes landwirtschaftliches Bodeneigentum nicht der Grundstückverkehrsprüfung unterliegen.

Ein neues Agrarstrukturgesetz muss Lösungen bieten, um den zunehmenden Einfluss außerlandwirtschaftlicher Kapitalanleger zu unterbinden und beherrschende Stellungen am Boden- und Pachtmarkt zu verhindern.

Unsere Kritik am jetzigen Gesetzentwurf bezieht sich u.a. zum einen auf die Gesamtform (komparative Ausdrucksweise) und zum anderen auf einzelne Festlegungen.

Ein Großteil der regulierenden Maßnahmen ist aufgeweicht bzw. völlig rausgefallen. Viele Begriffe und Formulierungen (wie z.B. grobes Missverhältnis, unzumutbare Härte etc.) sollten genau definiert werden, um die Interpretationsmöglichkeiten einzuschränken. So bedeutet z.B. eine Heraufsetzung der Anzeigegrenze auf 5 ha, dass nur noch eine unbedeutende Anzahl an Grundstücksverkäufen angezeigt wird.

Eine Gleichstellung eines Mitgliedes der Genossenschaft mit einem Haupt- und Nebenerwerbslandwirt und der damit verbundenen Privilegierung ist nicht zu akzeptieren, weil der Bodenkauf dann in der Hauptsache durch Leitungsfunktionäre erfolgen wird, die ihre Ansprüche oft aus dem Zusammenhang der Vermögensauseinandersetzung – Entschuldung – GmbH(u.ä.) -Gründung herleiten und die Fläche aus der marktwirtschaftlichen Würdigung auf lange Zeit entzogen bleibt.

Im Bereich des Pachtrechtes wird nach wie vor nur der „Verpächter“ als anzeigepflichtig benannt, wodurch in den öffentlichen Grundstücksmarktberichten weiterhin keine wahren Zahlen möglich sein werden.

Wegen der außerordentlichen Tragweite dieses Gesetzentwurfes für die Agrarstruktur in Sachsen-Anhalt gehen wir davon aus, dass nach der Einbringung im Landtag die weitere Befassung in den Ausschüssen erfolgen muss und die berufsständischen Vertretungen ordentlich in das Anhörungsverfahren involviert werden.

*„Ein Gesetz mit dieser Brisanz darf keinesfalls zum Ende der Legislatur „durchgewunken“ werden, sondern das „für und wider“ muss in Rede und Gegenrede mit den Betroffenen ausgiebig erläutert werden, weil die Entwicklung der ländlichen Räume massiv durch dieses Gesetz beeinflusst wird“*, so der Vizepräsident Martin Dippe zur heutigen Befassung im Landtag.

Außerdem stellt sich grundsätzlich die Frage, ob nicht auf die vom Verband schon vor 6 Jahren geäußerte Möglichkeit zurückgegriffen wird, und zumindest vorerst durch eine Novellierung des vorhandenen Grundstückverkehrsgesetzes bzw. auf dem Verordnungswege die unhaltbaren Zustände jetzt erst einmal unterbunden werden.

## **1.2 Argumente zur Notwendigkeit der Novellierung des Grundstückverkehrs- und Landpachtverkehrsgesetzes**

**Gesetze in demokratischen Staaten sollen die Gerechtigkeit herstellen bzw. bewahren. Sie sollen begangenes Unrecht nicht legitimieren oder zementieren.**

Nach der politischen Wende 1989 wurden Unrechtsregime der kommunistischen DDR, gerade bezüglich der so genannten Bodenreform und der Zwangskollektivierung, mehr als ungerecht aufgearbeitet.

Den Interessen der bäuerlichen Landwirtschaftsbetriebe wurde in der Regel immer nur dann entsprochen, wenn es den Interessen der LPG Nachfolgebetriebe nicht zuwider war.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche der ehemaligen DDR betrug ca. 10,8 Millionen ha, davon waren 3,3 Millionen ha von der Bodenreform betroffen.

Diese Flächen wurden entweder als Güter direkt privatisiert, oder sie konnten von den Bodenreformopfern mit bis zu 8000 Bodenpunkten zurückgekauft werden.

Der Großteil dieser Flächen wurde der Privatisierungsidee der BVVG zu Gunsten des Haushaltes der Bundesrepublik zur Verfügung gestellt.

Das ist insofern von besonderer Bedeutung, weil die Möglichkeit zur Anpachtung dieser Flächen durch die Landwirtschaftsbetriebe als Voraussetzung für den begünstigten Flächenerwerb nach dem Entschädigungsausgleichsgesetz bildet.

Die LPG-Nachfolgebetriebe hatten den unglaublichen Chancenvorteil, weil sie über die Bodenbücher verfügten und damit die Möglichkeit hatten, einen Antrag auf Anpachtung flurstücksgetreu stellen zu können.

In der Folge hatte jede juristische Person im Durchschnitt 1,44 Pachtverträge, während nur etwa jeder 3. einzelbäuerliche Betrieb in den Genuss eines Pachtvertrages mit der BVVG kommen konnte.

Das ist für die heutige Betrachtung insofern relevant, weil die Privatisierung dieser Flächen auch nach dem Grundstückverkehrsgesetz erfolgt.

Die Bindungsfrist von 20 bzw. 25 Jahren ist abgelaufen.

Die Idee der Verhinderung von neuem Unrecht durch das Festhalten an der Bodenreform wird insofern pervertiert, als das Betriebe nach der Wende die Flächen für ca. 3.000 – 4.000 €/ Hektar Ackerland kaufen konnten, sie aber heute zu über 20.000 €/ Hektar auf dem Markt anbieten.

Das führt zwangsläufig zu weiteren Verzerrungen im Wettbewerb und der Chancengleichheit und behindert vor allem die Neu- und Wiedereinrichter.

Mit unvorstellbar brutalen Unrechts- und Terrormaßnahmen wurden viele privat bäuerliche Betriebe bis 1960 in die LPG gezwungen.

Zynischerweise wurde das auch noch 1960 als sozialistischer Frühling für die Kollektivierung propagiert.

Die Bauern hatten ihr totes und lebendes Inventar in die LPG einzubringen und zuzüglich noch einen finanziellen Pflichtinventarbeitrag, bei Differenz zur Bewertung des Vermögens zur Fläche, zu leisten.

Natürlich bekamen sie keinerlei Pacht für ihre eingebrachten Flächen, die unter dem Pseudonym genossenschaftliches Eigentum geführt worden.

Nach der Wende hat der Gesetzgeber im Landwirtschaftsanpassungsgesetz versucht, das unglaubliche Unrecht einigermaßen wiedergutzumachen, die eigentlich freie Verfügbarkeit über das Eigentum wiederherstellen zu lassen, und den entstandenen finanziellen Schaden zumindest teilweise auszugleichen.

Dieses Ziel ist nur außerordentlich unbefriedigend erreicht worden, weil alte und neue Seilschaften es verstanden haben, die Durchsetzung der Gesetzlichkeit so zu torpedieren und zu manipulieren, dass bestenfalls 30 % der realen Ansprüche wirklich den Bauern zur Verfügung standen.

Die wissenschaftliche Analyse der Universität Jena zu diesem Thema fasst das in der Zusammenfassung treffend mit der Bemerkung „die Bilanzen waren oft das Papier nicht wert, auf dem sie standen“ zusammen.

Etwa gleichzeitig hat die Bundesrepublik das Genossenschaftsrecht insofern geändert, als dass es jetzt ausreichend war, wenn 3 Personen eine Genossenschaft gründeten.

Im Rahmen des Wendeprozesses hatte es eine Reihe von Entschuldungsmaßnahmen der sozialistischen Landwirtschaftsbetriebe gegeben.

Die ab 1992 noch vorhandenen Altschulden bezogen sich damit fast ausnahmslos auf produktive Investitionen.

Der Deutsche Bauernverband, als Interessenvertretung der LPG Nachfolgebetriebe, hat sich massiv dafür eingesetzt, dass der gesamte Komplex der Altschulden außerbilanziell betrachtet

wurde und nur, wenn erhebliche Gewinne erwirtschaftet wurden, auch die Pflicht zur anteiligen Rückzahlung bestand.  
 Bezeichnenderweise ist das nur in Ausnahmefällen möglich gewesen, was in sich schon wieder eine Charakteristika für die wahre parasozialistische Produktionsintensität darstellt.

In den Betrieben wurde aber erheblicher Druck auf die Anspruchsberechtigten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz insofern ausgeübt, als dass ihnen erklärt wurde, dass neben ihrem Anspruch aus Inventarbeitrag, Arbeitsleistung und Pacht natürlich auch die Altschulden eventuell mit gegengerechnet werden könnten.

Diese Einschüchterung hat Früchte getragen und so summierte sich das Vermögen der LPG in vielen Fällen in den Händen von sehr Wenigen, in der Regel den ehemaligen sozialistischen Führungskräften. Die Bereitschaft der „echten Genossen“ sich mit geringen Beträgen abspesen zu lassen, war aus Angst vor der Inanspruchnahme bezüglich der Altschulden oftmals sehr groß.

Wobei zu ergänzen ist, dass die Genossen mit Eigentum an LN diese Grundstücke nur an ihren Betrieb verpachteten und nicht als Sicherheit zur Verfügung stellten.

Der nächste Schritt in Richtung Landverschiebung von bäuerlichem Vermögen in die Hände von Wenigen erfolgte 2007 mit der Altschuldenregelung.

In der Summe wurden ca. 2,7 Milliarden € bei einem Tilgungssatz von 8-11 % vom Staat übernommen.

Und wie wundersam, genau ab diesem Zeitpunkt ging der Anteil der eingetragenen Genossenschaften massiv nach unten und der Anteil der GmbHs schoss förmlich in die Höhe.

	1999	2010	2016	%
Juristische Personen	3248	3528	3670	+ 13
dar. Genossenschaften	1205	983	925	-23,2
dar. GmbH	1755	2246	2455	+ 40

Um es drastisch zu formulieren, waren aus den größten sozialistischen Führungskräften private kapitalistische Manager geworden.

Diese neuen Herren verfügen allerdings über eine Faktor-Ausstattung in den Betrieben, die weit über das europäische Durchschnittsmaß hinausgehen.

Wenn sich heute die Vorsitzenden von Genossenschaften öffentlich damit brüsten, dass sie 1.000 ha Eigentumsland haben, was dem Durchschnitt eines gesamten Dorfes in Sachsen-Anhalt entspricht, dann charakterisiert das vollumfänglich das ganze Ausmaß einer völlig unzureichenden Agrarpolitik seit dem Wendeprozess.

Und in der Tat führen sich einige dieser neuen „Junker“ auch entsprechend auf.

Es gibt unzählige Beispiele, wie die Machtkonzentration dazu missbraucht wird, um bäuerlichen Betrieben und Junglandwirten das Leben so schwer wie möglich zu machen.

Viele der noch jetzt die LPG Nachfolgebetriebe führende Kader beabsichtigen in Bälde in den Ruhestand zu gehen.

Während bei Genossenschaften der auszahlende Genossenschaftsanteil nach meiner Schätzung bei ca. 30.000 € liegen würde, liegt der bei den jetzt zu privatisierenden GmbH-Betrieben wegen der Konzentration in den Händen von Wenigen, um ein zehnfaches höher.

Natürlich möchten die Ausscheidenden auch ihre jetzt verbrieften Ansprüche finanziell realisieren, dazu sind aber in der Regel keine Betriebe und Personen aus der Region in der Lage (Kauf von Anteilen).

Wenn jetzt allen Ernstes in Vorbereitung einer Gesetzesinitiative diskutiert wird, ob den ausscheidenden Gesellschaftern ihre Ansprüche durch Übertragung von landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Eigentum abgegolten werden sollen, dann zeugt das, insbesondere unter Würdigung der vorstehenden Ausführungen, von einem nicht sonderlich ausgeprägten Unrechtsbewusstsein.

Das wird von Seiten des bäuerlichen Berufsstandes konsequent abgelehnt.

Es ist einfach blauäugig und zeugt von wenig Sachverstand, wenn erklärt wird, dass ja sicher auch der eine oder andere ortsansässige mittelständische Unternehmer freie Vermögenswerte in Acker anlegen möchte und diese Flächen dann natürlich an ortsansässige Landwirte zurück verpachten würde:

1. Diese Aussage zeugt von einer völlig falschen Vorstellung über die Vermögenswerte der mittelständischen, ortsansässigen, regionalen Betriebe.
2. Die in Rede stehenden, zu privatisierenden Vermögenswerte beziehen sich aber nicht auf einige wenige Hektar, sondern hier stehen oft Anteile von Betrieben zur Diskussion.

Um den Vorstellungen zu entsprechen, wird der Weg über so genannte Share Deals genommen.

D.h. es werden bis zu 94 % der Flächen als Integration im Betriebsvermögen, ohne Zahlung jeglicher Grunderwerbssteuern, einem oder mehreren neuen Eigentümern übertragen. Davon bekommen die regional ansässigen und arbeitenden Menschen in der Regel erst einmal gar nichts mit. Gleichwohl fließt Kapital in diese Betriebe und die Vorstellungen der ausscheidenden Gesellschafter können befriedigt werden.

Die ortsansässigen „Wiedereinrichter“ haben diese Wettbewerbsverzerrungen wenig entgegenzusetzen.

Neben dem unmittelbaren Wettbewerbsnachteil in der politischen Wende, der durchaus mit 3 - 4.000 €/ha beziffert werden kann, und der Benachteiligung beim Flächenerwerb, besteht die aktuelle Wettbewerbsverzerrung darin, dass durch den Zufluss von Altschuldenkapital und vor allem von Share-Dealkapital künstlich eine Liquidität dokumentiert wird, die nicht der wirtschaftlichen Rentabilität entspricht.

„Damit kann der Boden nicht zum besseren Wirt gehen.“ Die Weiterentwicklung der bäuerlichen Betriebe wird massiv behindert und Junglandwirte haben keine Chance für eine Betriebsgründung

Grundsätzlich muss auch festgehalten werden, dass die Zinsen bei Kreditvergabe als Funktion der Bonität der Betriebe erfolgt, d.h. auch aktuell sind Zinsen von 5-6 % realisiert.

Unter der faktischen Feststellung, dass im letzten 5 Jahresmittel der durchschnittliche Gewinn bei 303 €/ha (im Durchschnitt aller Rechts- und Bewirtschaftungsformen) beträgt und der durchschnittliche aktuelle Kaufpreis der BVVG ca. 24.000 €/ha beträgt, sind bei 15jähriger Finanzierung 5,3 ha ohne jeglichen Gewinn zu bewirtschaften – d.h. im Verhältnis 1 zu 5 (Rechnung unterstellt Neuzugang, d.h. ohne Minderung eventueller Pachtein sparung).

Die Share Deals werden oftmals als Investitionen dargestellt. Damit soll ein positives Bild suggeriert werden, das in Praxis nicht vorhanden ist. Es handelt sich in den allermeisten Fällen schlicht und einfach um Kapitalanlagen aus Angst vor inflationären Stimmungen.

Das ist bei dem jetzigen Zinsniveau sicherlich wirtschaftlich auch vernünftig, allerdings hat das auf die Agrarstruktur katastrophale Auswirkungen und steht auch grundsätzlich der Intention des Landwirtschaftsgesetzes entgegen.

In DDR-Zeiten wurden solche Personen als Portemonnaie-Kommunisten bezeichnet.

Insofern ist es geradezu widersinnig, die Anzeigegrenze im Grundstücksverkehr von jetzt 2 ha auf 5 ha anheben zu wollen, es sei denn, man hat als Vorstellung eine weitere pfründesichernde Maßnahme für ehemalige sozialistische Führungskräfte.

Im Gegenteil, die jetzige 2 ha Anzeigegrenze sollte wieder auf 1 ha zurückgeführt werden, so wie das in den meisten deutschen Bundesländern der Fall ist und auch in Sachsen-Anhalt bis 1992 gesetzliche Grundlage war. In etwa werden zur Zeit nur ca. 30 % des gesamten Grundstücksverkehrs einer Prüfung unterzogen.

Man muss sich vergegenwärtigen, dass im Jahre 2017 insgesamt 3.418 Veräußerungsfälle in Sachsen-Anhalt stattgefunden haben. Davon wurden aber lächerliche 767 Verträge nach dem Grundstücksverkehrsgesetz den berufsständischen Organisationen angezeigt (größer als 2 ha). Das sind gerade mal 22 %.

Würde die Anzeigegrenze auf 5 ha hochgesetzt werden, dann würden unter Bezugnahme auf das Jahr 2017 noch 695 Fälle von 3.418 angezeigt werden müssen.

Wie weit Realität und Wirklichkeit in der Statistik auseinandergehen, verdeutlichen folgende Analysen.

Nach der Erhebung des Statistischen Bundesamtes von 2018 sind im Jahre 2017 9.879 ha ab der genehmigungsfreien Grenze von jetzt 2 ha gehandelt wurden. Das Statistische Bundesamt weist dazu 1.342 Fälle aus.

Die Flächeninanspruchnahme ist in etwa deckungsgleich mit der, den Verbänden angezeigten Flächen. Bezeichnend ist allerdings, dass den angezeigten Flächen nur eine Vertrags-Anzahl von 767 (im Verhältnis zu den vorstehenden 1.342) zugrunde liegt.

Eine weitere statistische Ungereimtheit ergibt sich bei der Analyse der Flächenumsätze und Verträge im Jahre 2016.

Den Verbänden wurden 785 Verträge größer 2 ha je Vertrag angezeigt, das entsprach einem angezeigten Umfang von 12.751 ha.

Nach Aussage des Gutachterausschusses, Landesamt für Geodäsie wurden aber nur 8.838 ha größer 2 ha je Vertrag gehandelt, das entspricht immerhin einer Differenz von 3.913 ha.

Weil nur 785 Verträge von insgesamt abgeschlossenen 1.122 (lt. Amt für Geodäsie) Verträge angezeigt wurden, provoziert sich geradezu die Vermutung des Wirksamwerdens von Umgehungstatbeständen.

Es bleibt zu hoffen, dass sich diese Statistik erklären lässt und nicht noch anderweitige „Offenbarungen“ zur Kenntnis genommen werden müssen.

Nach der Analyse des Thünen-Institutes Braunschweig werden bereits jetzt über 49 % des gesamten Flächenhandels über Share-Deals am Gesetzgeber vorbei gehandelt.

Die im Grundstücksverkehrsrecht verankerten notwendigen Restriktionen sind letztendlich durch das Landwirtschaftsgesetz gedeckt.

### **Zitat aus dem § 1 Landwirtschaftsgesetz**

#### **LwG**

Ausfertigungsdatum 05.09.1955 Novelliert: 31.08.2015

#### **§ 1**

Um der Landwirtschaft die Teilnahme an der fortschreitenden Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft und um der Bevölkerung die bestmögliche Versorgung mit Ernährungsgütern zu sichern, ist die Landwirtschaft mit den Mitteln der allgemeinen Wirtschafts- und Agrarpolitik – insbesondere der Handels-, Steuer-, Kredit- und Preispolitik – in den Stand zu setzen, die für sie bestehenden naturbedingten und wirtschaftlichen Nachteile gegenüber anderen Wirtschaftsbereichen auszugleichen und ihre Produktivität zu steigern. Damit soll gleichzeitig die soziale Lage der in der Landwirtschaft tätigen Menschen an der vergleichbarer Berufsgruppen angeglichen werden.

Es ist Wille des Deutschen Bundestages, dass neben der vorrangigen Aufgabe der Volksernährung durch die Landwirtschaft auch und gerade Maßnahmen zur Entwicklung der ländlichen Räume integriert sind.

Wie gesagt, bedingt durch politisch zu verantwortende Fehlentwicklungen der Landwirtschaft der neuen Länder nach dem Umstrukturierungsprozess aus dem ehemaligen sozialistischen Betriebsstrukturen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR,

wird das bestehende Grundstücksverkehrsrecht insbesondere deshalb unterlaufen, weil durch den Kauf von Anteilen (Share-Deals) aus den Betrieben in den juristischen Personen gesellschaftlich nicht zu vertretende Konzentrationen möglich werden, ohne dass eine gesellschaftliche Kontrolle und Transparenz erfolgen kann.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass der Staat in diesem Verfahren in aller Regel auch auf die Grunderwerbssteuer verzichtet.

Bereits der BGH hat in seinem Beschluss vom 28.11.2014 (BLw 2/14) ausdrücklich die Integration des Handelns von Anteilen ins Grundstücksrecht gefordert.

Es kann nicht bleiben, dass erhebliche Flächenanteile, vorrangig von LPG

Nachfolgebetrieben, bewirtschaftet werden, für die weder Grundsteuer noch Pachte entrichtet wird, wohl aber Prämienrechte rekrutiert werden (geschätzt etwa 3-4 % der Fläche).

Die Verpflichtung der Pächter zur Anzeige der Pachtverträge ist längst überfällig. Nur so ist die Dokumentation einer wahren Statistik als Grundlage für agrarpolitisches Handeln zu verwenden.

Insgesamt sollte diese vollständige Anzeigeverpflichtung ebenfalls dazu genutzt werden, um aus der Summe des Eigentumsnachweises der Betriebe und der Pachtflächen die echte Nutzungsberechtigung zu ermitteln.

***Neben diesen Hauptschwerpunkten gibt es weitere detaillierte Diskussions- und Handlungsschwerpunkte:***

- Verhinderung von Machtballungen durch Begrenzung des Bewirtschaftungsumfanges (wahrscheinlich günstiger durch Degression in der Beihilferegulung)
- Korrektur der langläufig durch Duldung hingenommenen Umgehungstatbestände (z.B. langfristiger Pachtvertrag mit einem nichtlandwirtschaftlichen Käufer, bei gleichzeitiger Verpachtung an einen Landwirtschaftsbetrieb)
- Definition ob Gesellschafter einer juristischen Person auch als Einzelperson fremde Flächen oder Flächen aus der Gesellschaft privat kaufen oder anrechnen können (zur Zeit läuft der Versuch damit die Abfindungsansprüche auf der Grundlage der vorstehend gemachten Erklärungen zu legitimieren)
- Praktische Handlungsanweisungen bei Versagung von Grundstückverkehrsgeschäften und Nichtgenehmigung von Landpachtverträgen
- Versagung der Kaufgeschäfte, wenn der amtliche durchschnittliche Kaufpreis um mehr als 30 % überschritten wird.
- Versagung der Registrierung des Pachtvertrages bei Überschreitung des aml. festgestellten durchschnittlichen regionalen Pachtpreises um mehr als 20 %.

## 2. Auswertung Grundstückverträge

In den folgenden Übersichten sind aus den Jahren 2016 bis 2019 alle in der Geschäftsstelle des Bauernbundes eingegangenen Grundstückkaufverträge nach Anzahl und Flächenumsatz dargestellt.

### Die Auswertung erfolgte nach:

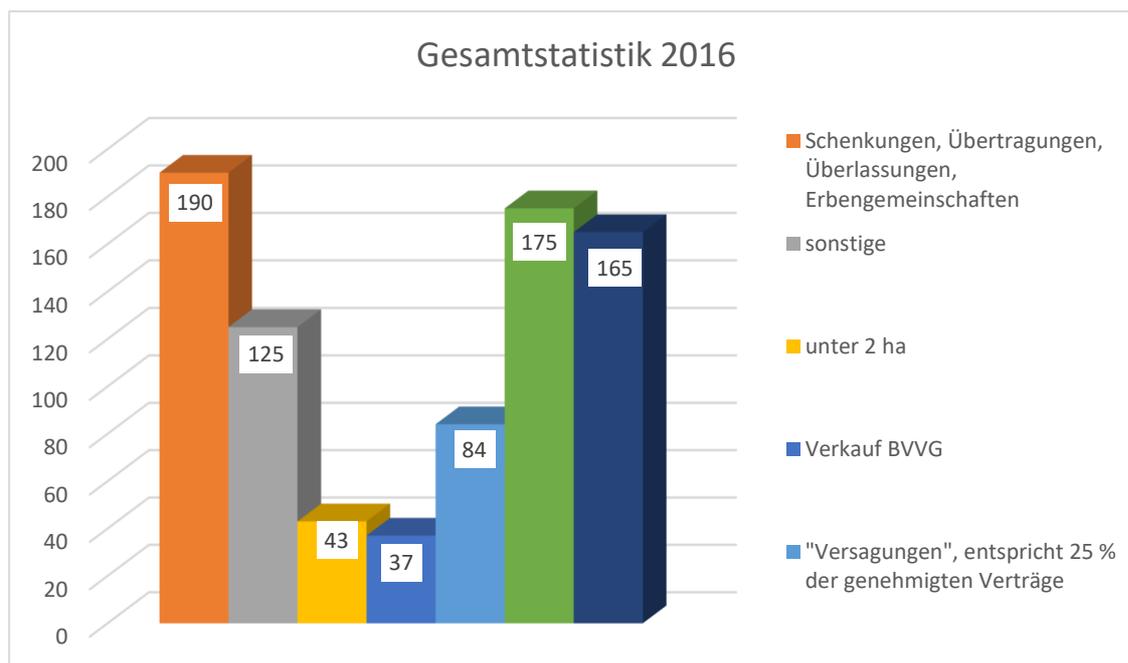
- Art des Kaufvertrages (Schenkungen, Überlassungen, Übertragungen)
- Verkäufer (insbesondere BVVG)
- Käufer (Einzelunternehmen, Landwirte - jurist. Personen, Agrargenossenschaften)
- Kaufpreis
- Flächenumfang

### 2.1 Darstellung und Auswertung 2016

#### 2.1.1 Kaufverträge insgesamt und nach Rechtsform

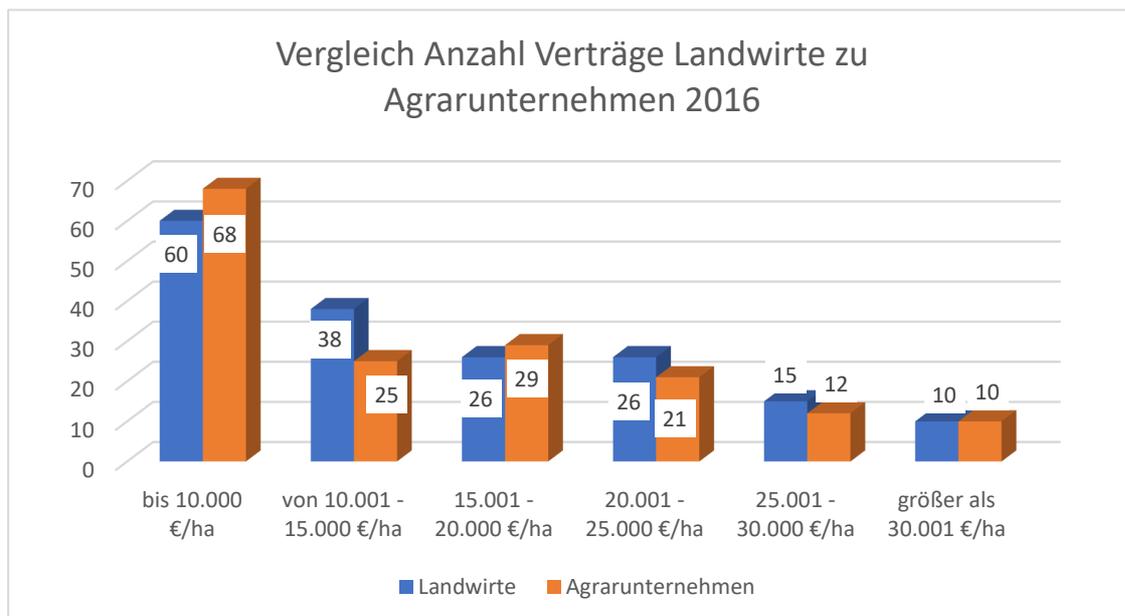
		in ha*)	in %
<b>785</b>	<b>zu bearbeitende Verträge</b>	<b>12751</b>	
190	Schenkungen, Übertragungen, Überlassungen, Erbgemeinschaften	3.857	30
125	sonstige	3.753	29
43	unter 2 ha		
37	Verkauf BVVG		
<b>84</b>	<b>"Versagungen", entspricht 25 % der genehmigten Verträge</b>	<b>1.584</b>	<b>12</b>
175	Landwirte - Verträge	2.167	17
165	Agrarges. - Verträge	1.377	11

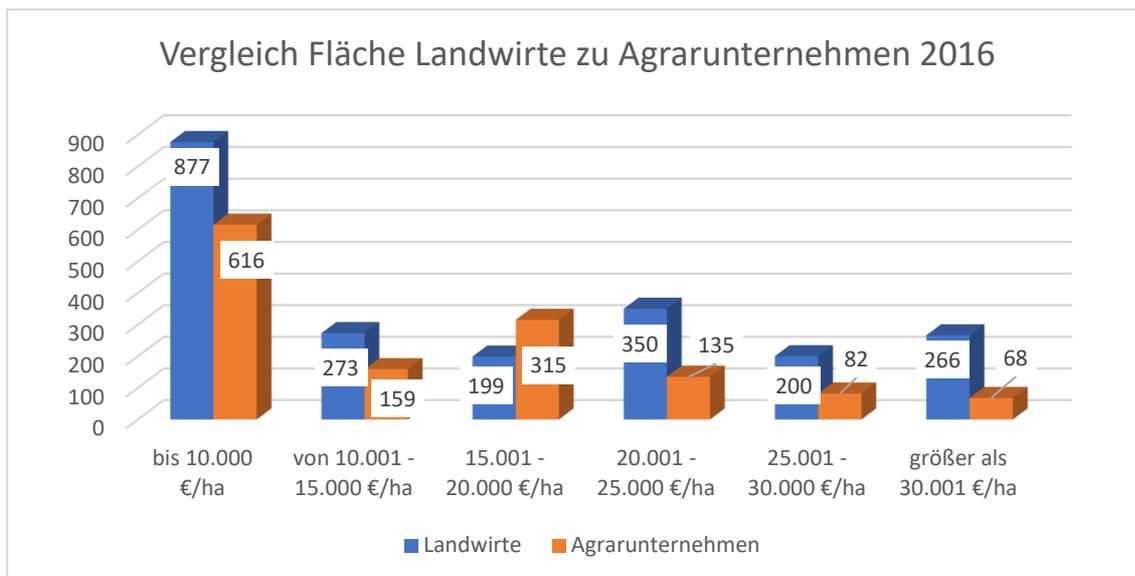
\*) Zahlen gerundet



Landwirte				<i>EUu.GbR, ha/ Betrieb</i>
	<i>Verträge gesamt</i>	<i>Gesamt ha</i>	<i>Durchschnitts preis €</i>	3.507
bis 10.000 €/ha	60	877	4.006 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	38	273	13.432 €	
15.001 - 20.000 €/ha	26	199	17.362 €	
20.001 - 25.000 €/ha	26	350	22.595 €	
25.001 - 30.000 €/ha	15	200	28.719 €	
größer als 30.001 €/ha	10	266	31.376 €	
<b>Gesamt</b>	<b>175</b>	<b>2.165</b>	<b>32.682.640 €</b>	
<b>je Betrieb der gekauft hat</b>		<b>12</b>	<b>186.758 €</b>	<b>0,62</b>

Agrarunternehmen				<i>JP, ha/Betrieb</i>
	<i>Verträge gesamt</i>	<i>Gesamt ha</i>	<i>Durchschnitts preis €</i>	569
bis 10.000 €/ha	68	616	5.611 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	25	159	12.904 €	
15.001 - 20.000 €/ha	29	315	17.916 €	
20.001 - 25.000 €/ha	21	135	22.677 €	
25.001 - 30.000 €/ha	12	82	27.358 €	
größer als 30.001 €/ha	10	68	38.639 €	
<b>Gesamt</b>	<b>165</b>	<b>1.375</b>	<b>19.130.153 €</b>	
<b>je Betrieb der gekauft</b>		<b>8</b>	<b>115.940 €</b>	<b>2,42</b>

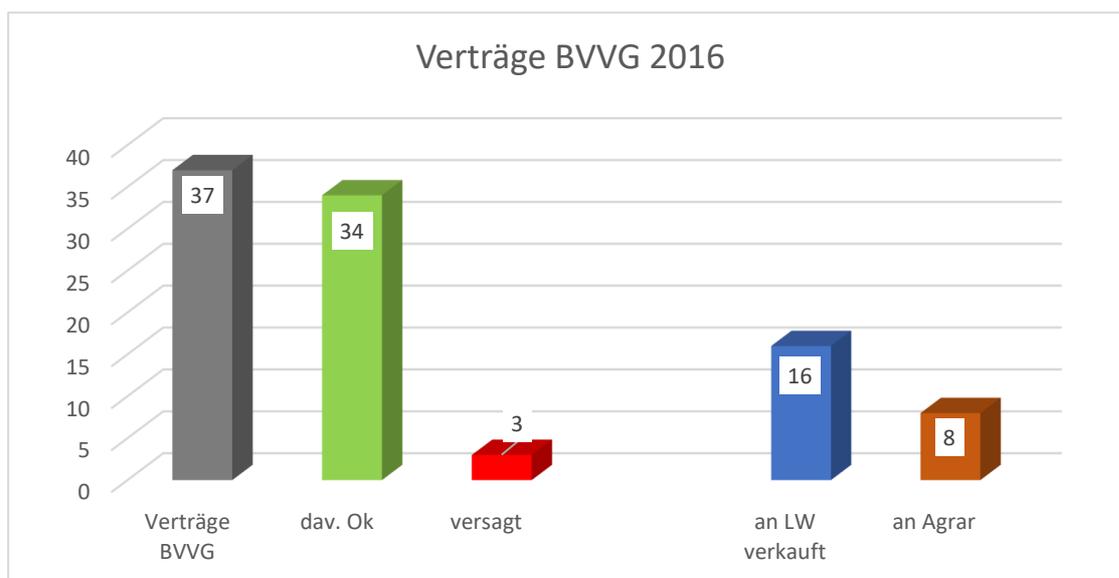




## 2.1.2 Kaufverträge der BVVG

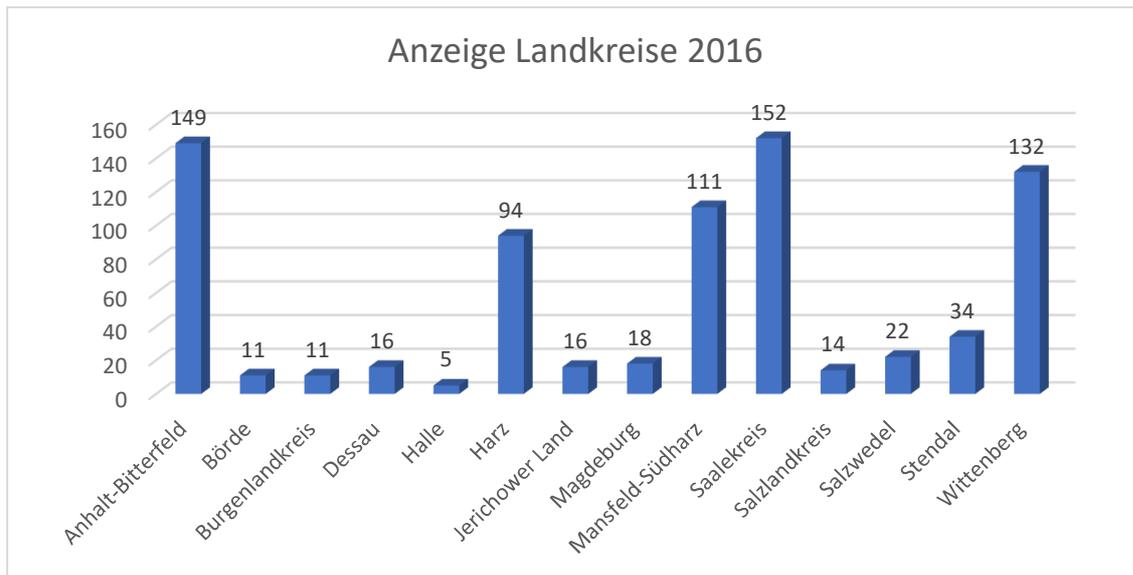
Bei 4,7 % aller eingegangenen Verträge war der Verkäufer die BVVG. Dabei wurde die Hälfte der Verträge an Agrargesellschaften verkauft.

<b>Verträge BVVG</b>	<b>37</b>		<b>2171 ha</b>		37 von 785 Verträgen
dav. Ok	34	91,9%	2089 ha		<b>4,71%</b>
versagt	3	8,1%	82 ha		
an LW verkauft	16	43,2%	380 ha	Ø 23,75 ha	
an Agrar	8	21,6%	126 ha	Ø 15,75 ha	



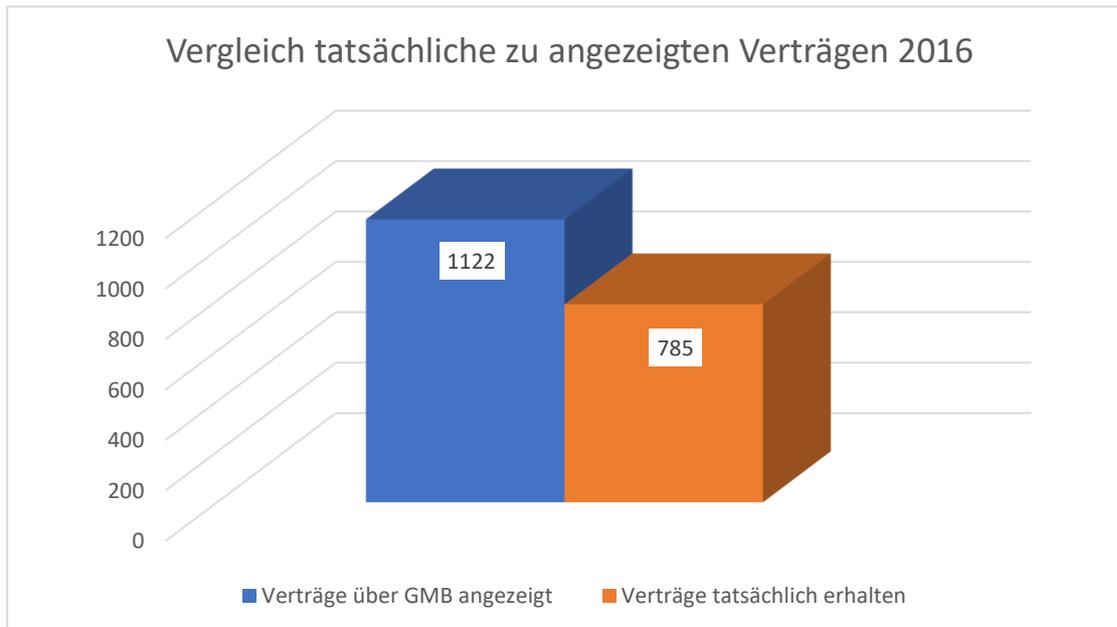
### 2.1.3 Auswertung nach Landkreisen

Auswertung nach Landkreise		
Anhalt-Bitterfeld	149	19,0%
Börde	11	1,4%
Burgenlandkreis	11	1,4%
Dessau	16	2,0%
Halle	5	0,6%
Harz	94	12,0%
Jerichower Land	16	2,0%
Magdeburg	18	2,3%
Mansfeld-Südharz	111	14,1%
Saalekreis	152	19,4%
Salzlandkreis	14	1,8%
Salzwedel	22	2,8%
Stendal	34	4,3%
Wittenberg	132	16,8%
	<b>785</b>	



## 2.1.4 Vergleich Anzeige im Grundstückmarktbericht - Anzeige im Verband

1122	Verträge über GMB angezeigt		
785	Verträge tatsächlich erhalten		
69,96%	erhalten		
<b>30% weniger Verträge wurden angezeigt!!</b>			

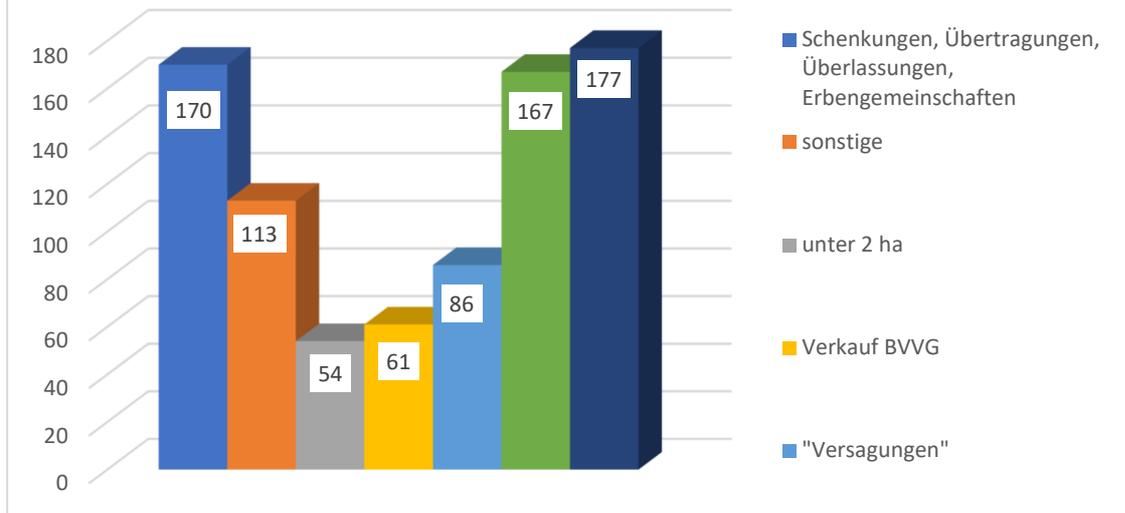


## 2.2 Darstellung und Auswertung 2017

### 2.2.1 Kaufverträge insgesamt und nach Rechtsform

		in ha*)	in %
<b>767</b>	<b>zu bearbeitende Verträge</b>	<b>9.879</b>	
170	Schenkungen, Übertragungen, Überlassungen, Erbgemeinschaften	4.401	45
113	sonstige	1.063	11
54	unter 2 ha	48	ca. 0,49 %
61	Verkauf BVVG		
86	"Versagungen"	1.163	12
167	Landwirte - Verträge	1.631	17
177	Agrarges. - Verträge	1.571	16
*) Zahlen gerundet			

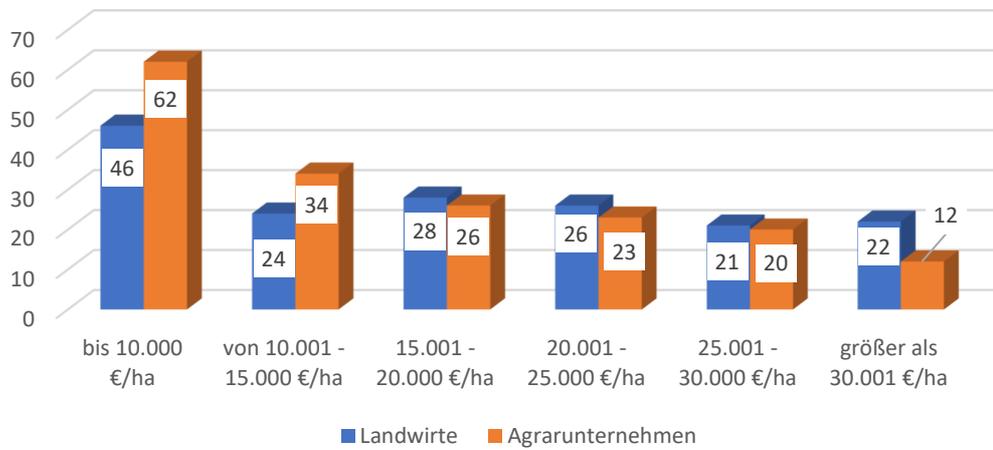
### Gesamtstatistik 2017



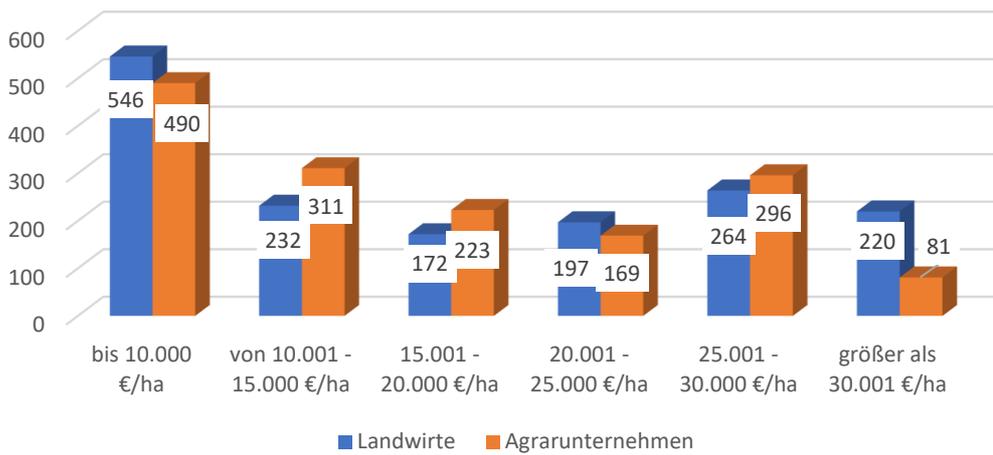
Landwirte	Verträge gesamt	Gesamt ha	Durchschnittsp reis €	EUu.GbR,ha/ Betrieb
				3.507
bis 10.000 €/ha	46	546	3.900 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	24	232	11.888 €	
15.001 - 20.000 €/ha	28	172	16.969 €	
20.001 - 25.000 €/ha	26	197	21.920 €	
25.001 - 30.000 €/ha	21	264	27.519 €	
größer als 30.001 €/ha	22	220	38.453 €	
Gesamt	167	1.631	27.876.786 €	
je Betrieb der gekauft hat		10	166.927 €	0,47

Agrarunternehmen	Verträge gesamt	Gesamt ha	Durchschnittsp reis €	JP, ha/Betrieb
				569
bis 10.000 €/ha	62	490	5.482 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	34	311	12.034 €	
15.001 - 20.000 €/ha	26	223	17.956 €	
20.001 - 25.000 €/ha	23	169	22.044 €	
25.001 - 30.000 €/ha	20	296	27.910 €	
größer als 30.001 €/ha	12	81	38.064 €	
Gesamt	177	1.570	25.542.466 €	
je Betrieb der gekauft		9	144.308 €	2,76

### Vergleich Anzahl Verträge Landwirte zu Agrarunternehmen 2017

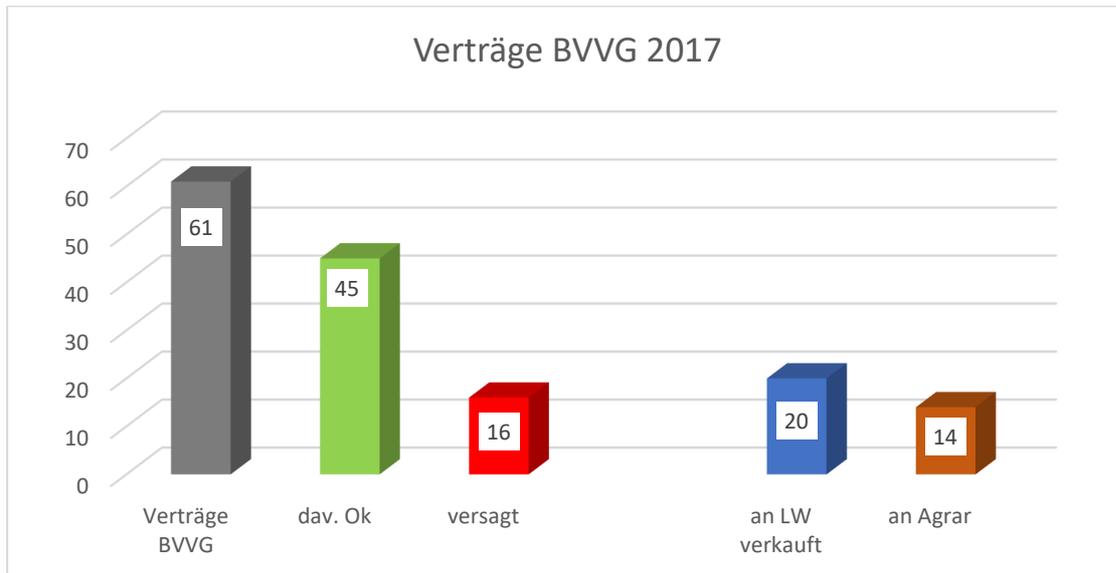


### Vergleich Fläche Landwirte zu Agrarunternehmen 2017



## 2.2.2 Kaufverträge der BVVG

<b>Verträge BVVG</b>	<b>61</b>		<b>827 ha</b>		61 von 767 Verträgen
dav. Ok	45	73,8%	654 ha		<b>7,95%</b>
versagt	16	26,2%	173 ha		
an LW verkauft	20	32,8%	184 ha	Ø 9,2 ha	
an Agrar	14	23,0%	301 ha	Ø 21,5 ha	



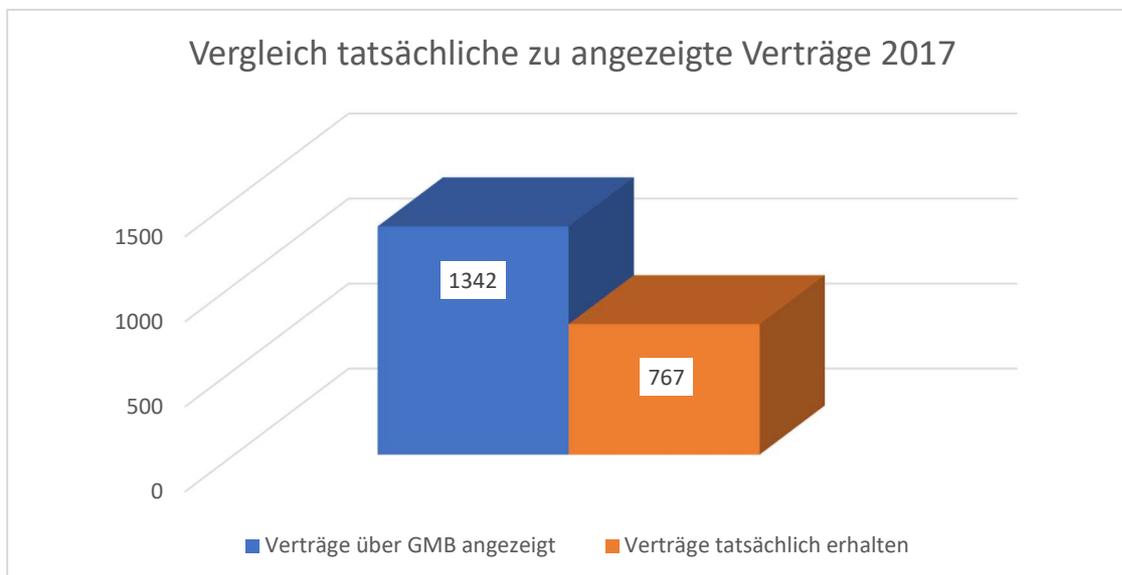
## 2.2.3 Auswertung nach Landkreisen

Auswertung nach Landkreise		
Anhalt-Bitterfeld	129	16,8%
Börde	10	1,3%
Burgenlandkreis	16	2,1%
Dessau	23	3,0%
Halle	8	1,0%
Harz	72	9,4%
Jerichower Land	22	2,9%
Magdeburg	11	1,4%
Mansfeld-Südharz	103	13,4%
Saalekreis	187	24,4%
Salzlandkreis	10	1,3%
Salzwedel	41	5,3%
Stendal	32	4,2%
Wittenberg	103	13,4%
	<b>767</b>	



#### 2.2.4 Vergleich Anzeige im Grundstückmarktbericht - Anzeige im Verband

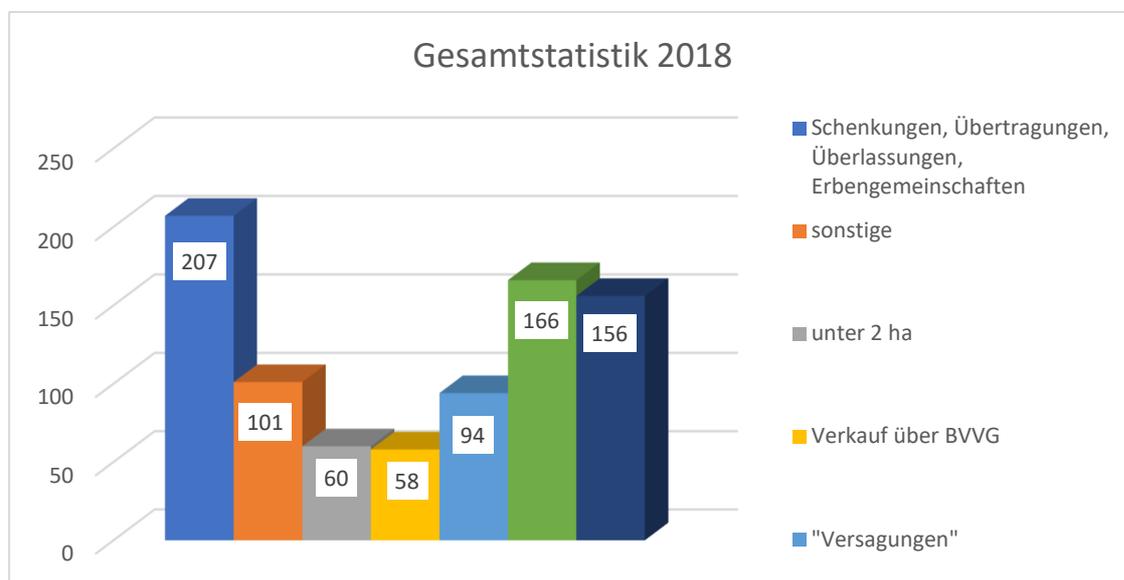
1342	Verträge über GMB angezeigt
767	Verträge tatsächlich erhalten
<b>57,15%</b>	erhalten
<b>43% weniger Verträge wurden angezeigt!!</b>	



## 2.3 Darstellung und Auswertung 2018

### 2.3.1 Kaufverträge insgesamt und nach Rechtsform

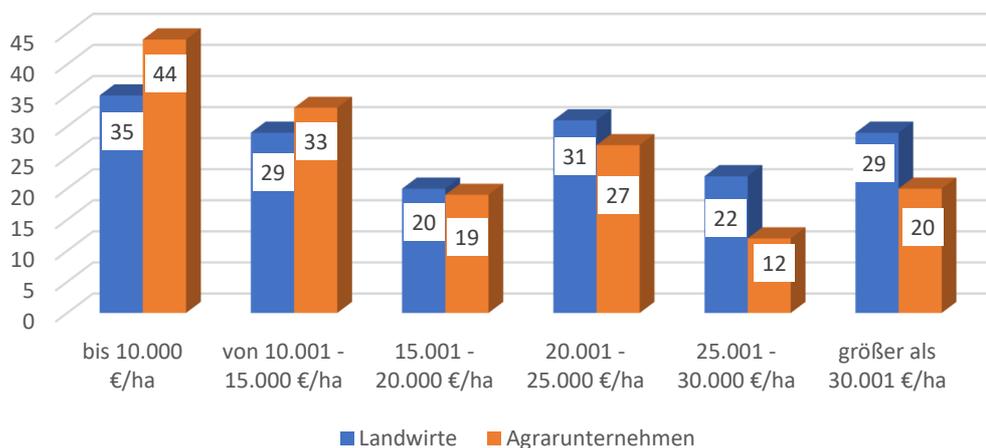
		in ha*)	in %
<b>760</b>	<b>zu bearbeitende Verträge</b>	<b>9.758</b>	
207	Schenkungen, Übertragungen, Überlassungen, Erbgemeinschaften	3.517	36,0%
101	sonstige	1.703	17,5%
60	unter 2 ha	52	0,5%
58	Verkauf über BVVG	666	6,8%
94	"Versagungen"	1.569	16,1%
166	Landwirte - Verträge	1.800	18,4%
156	Agrarges. - Verträge	1.225	12,6%
*) Zahlen gerundet			



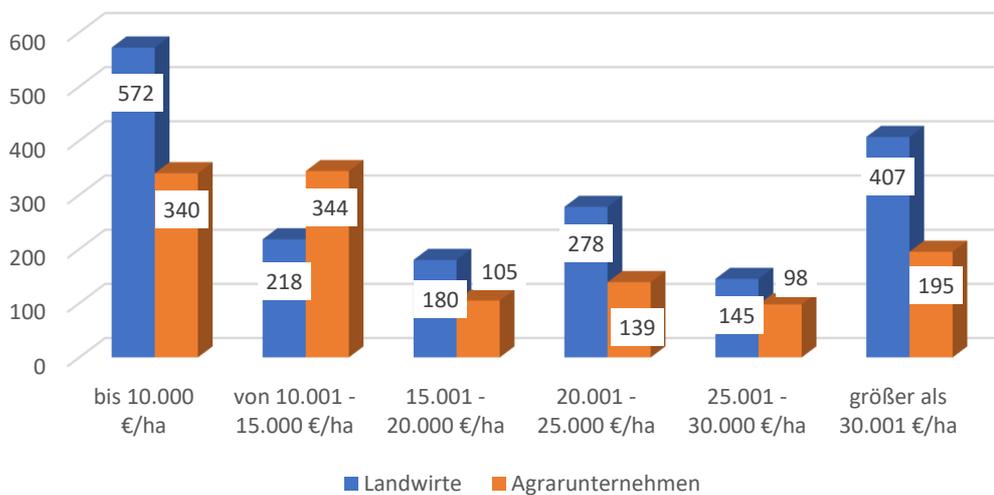
Landwirte	Verträge gesamt	Gesamt ha	Durchschnittspreis €	EUu.GbR, ha/ Betrieb
				3.507
bis 10.000 €/ha	35	572	5.542 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	29	218	12.970 €	
15.001 - 20.000 €/ha	20	180	17.645 €	
20.001 - 25.000 €/ha	31	278	22.282 €	
25.001 - 30.000 €/ha	22	145	27.354 €	
größer als 30.001 €/ha	29	407	33.865 €	
<b>Gesamt</b>	<b>166</b>	<b>1.800</b>	<b>119.658,00 €</b>	
je Betrieb der gekauft hat		11	721 €	0,47

Agrarunternehmen				JP , ha/Betrieb
	Verträge gesamt	Gesamt ha	Durchschnittspreis €	569
bis 10.000 €/ha	44	340	6.230 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	33	344	12.127 €	
15.001 - 20.000 €/ha	19	105	18.171 €	
20.001 - 25.000 €/ha	27	139	22.533 €	
25.001 - 30.000 €/ha	12	98	27.051 €	
größer als 30.001 €/ha	20	195	35.114 €	
Gesamt	155	1.221	121.226 €	
je Betrieb der gekauft		8	782 €	2,76

Vergleich Anzahl Verträge Landwirte zu Agrarunternehmen 2018

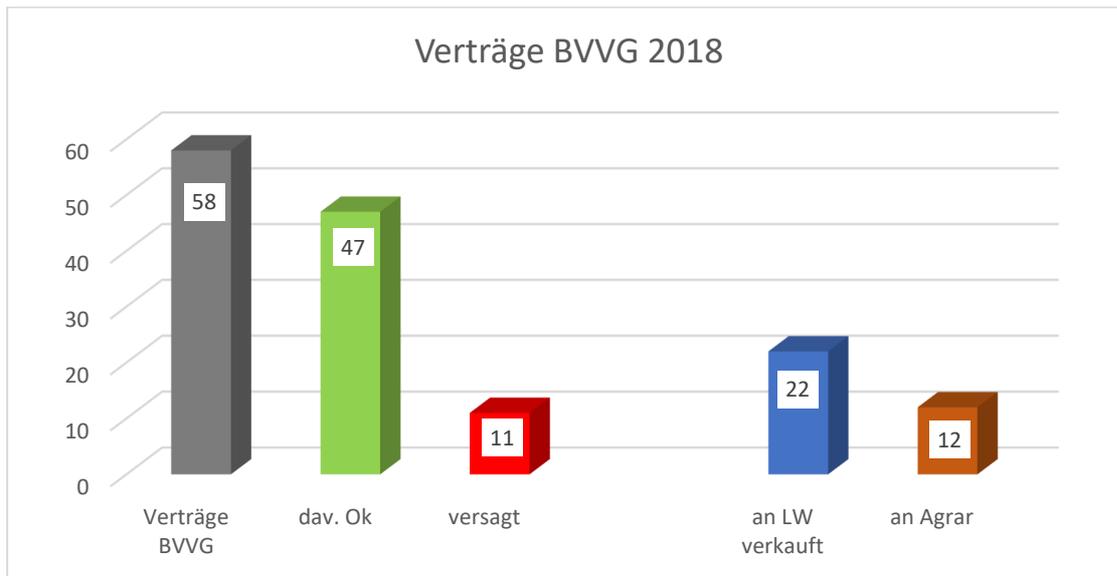


Vergleich Fläche Landwirte zu Agrarunternehmen 2018



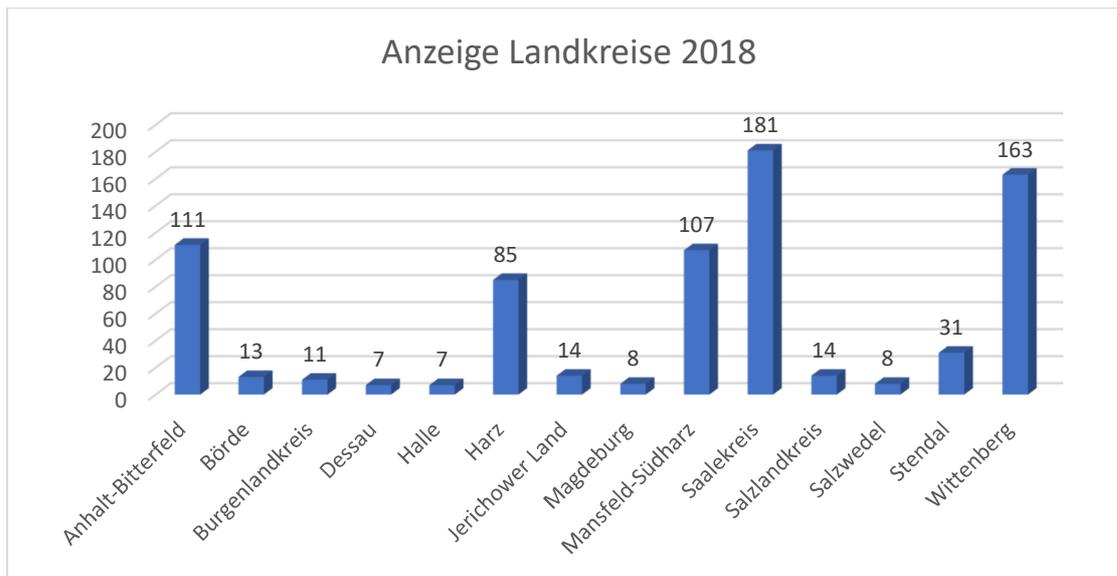
### 2.3.2 Kaufverträge der BVVG

<b>Verträge BVVG</b>	<b>58</b>		<b>642 ha</b>		58 von 760 Verträgen
dav. Ok	47	81,0%	542 ha		<b>7,63%</b>
versagt	11	19,0%	100 ha		
an LW verkauft	22	37,9%	115 ha	Ø 5,23 ha	
an Agrar	12	20,7%	121 ha	Ø 10,08 ha	



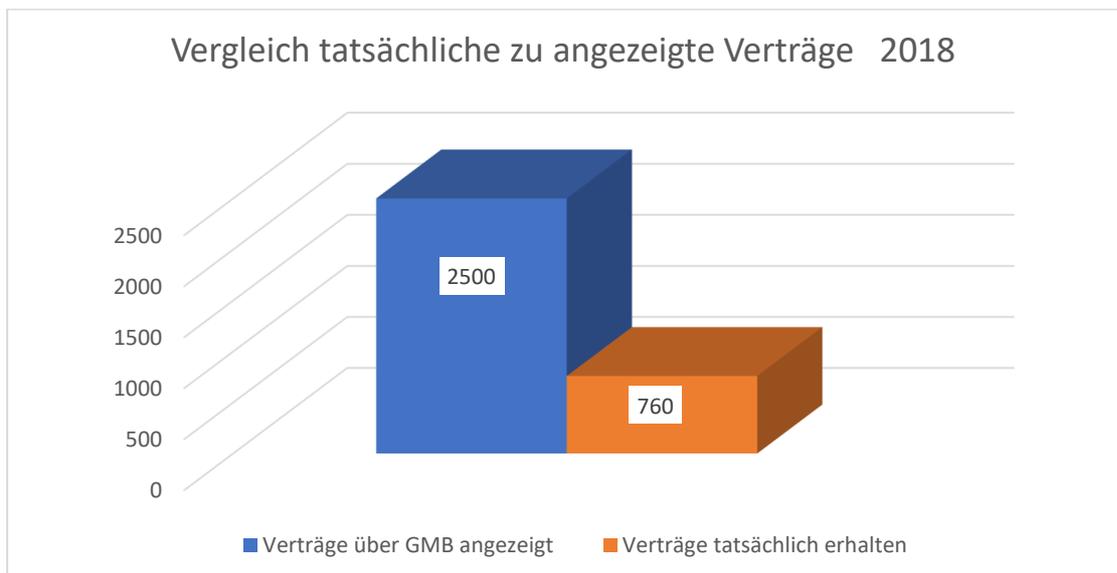
### 2.3.3 Auswertung nach Landkreisen

Auswertung nach Landkreise		
Anhalt-Bitterfeld	111	<b>14,6%</b>
Börde	13	<b>1,7%</b>
Burgenlandkreis	11	<b>1,4%</b>
Dessau	7	<b>0,9%</b>
Halle	7	<b>0,9%</b>
Harz	85	<b>11,2%</b>
Jerichower Land	14	<b>1,8%</b>
Magdeburg	8	<b>1,1%</b>
Mansfeld-Südharz	107	<b>14,1%</b>
Saalekreis	181	<b>23,8%</b>
Salzlandkreis	14	<b>1,8%</b>
Salzwedel	8	<b>1,1%</b>
Stendal	31	<b>4,1%</b>
Wittenberg	163	<b>21,4%</b>
	760	



### 2.3.4 Vergleich Anzeige im Grundstückmarktbericht - Anzeige im Verband

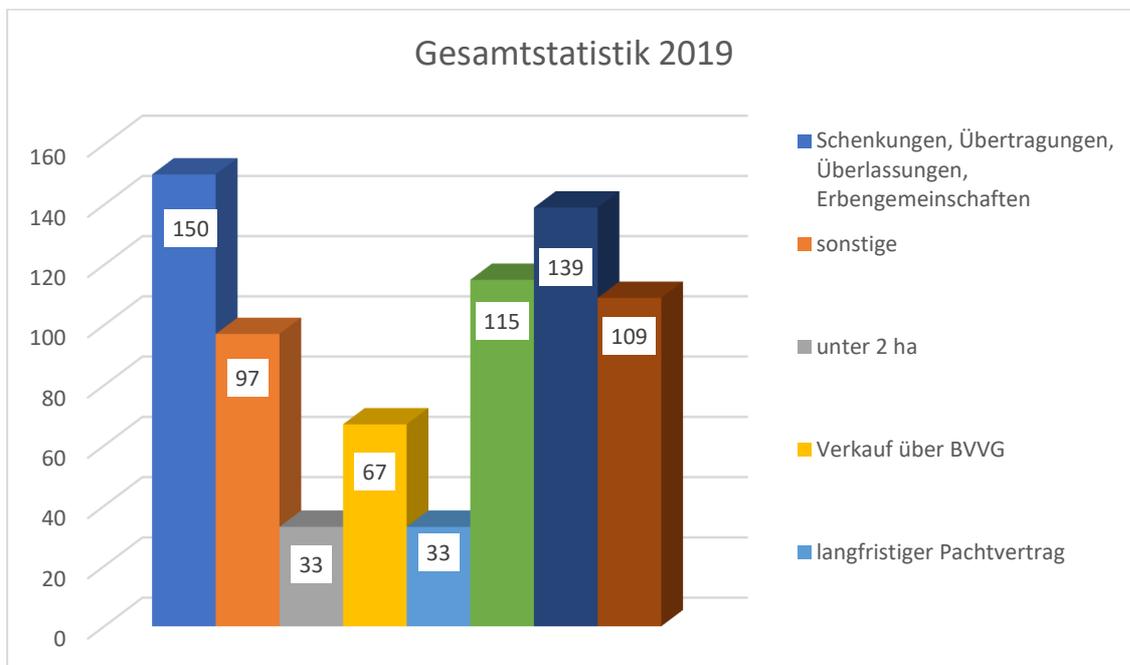
2500	Verträge über GMB angezeigt
760	Verträge tatsächlich erhalten
<b>30,40%</b>	erhalten
<b>70% weniger Verträge wurden angezeigt!!</b>	



## 2.4 Darstellung und Auswertung 2019

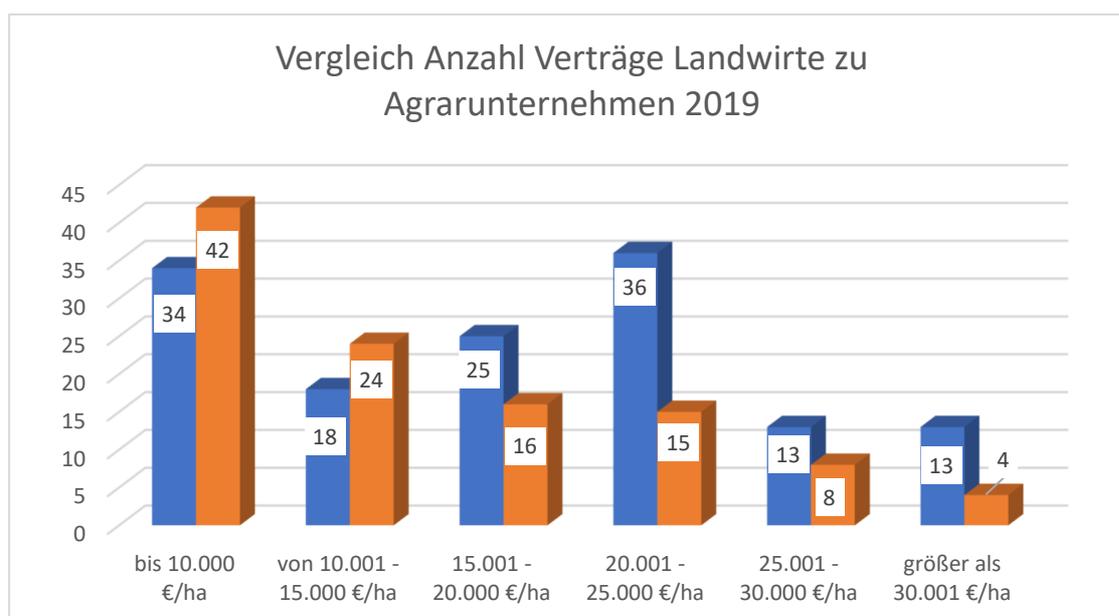
### 2.4.1 Kaufverträge insgesamt und nach Rechtsform

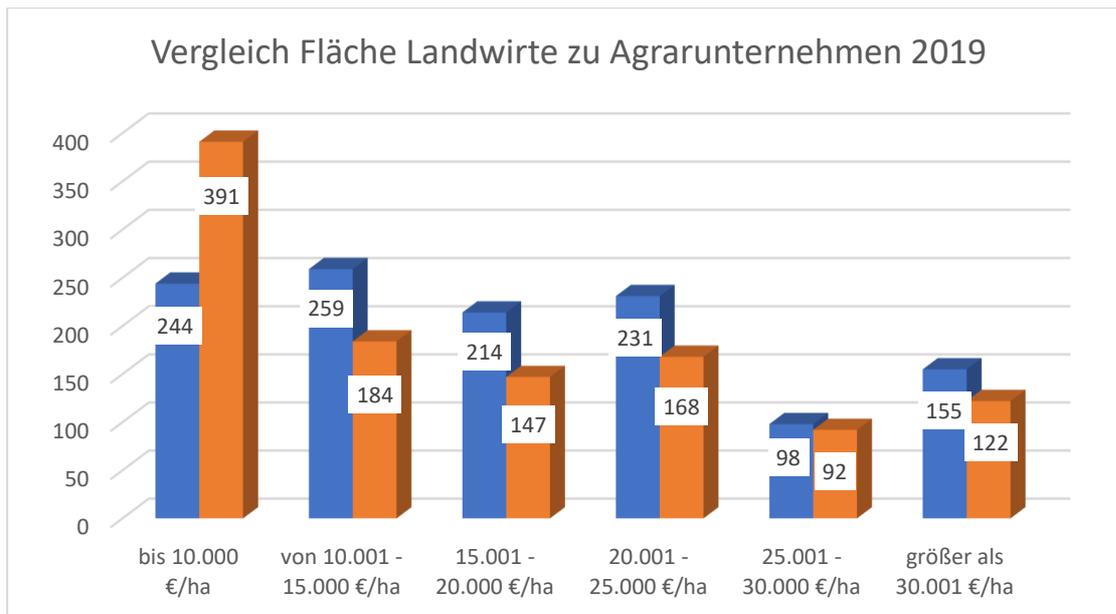
		in ha*)	in %
<b>677</b>	<b>zu bearbeitende Verträge</b>	<b>9.637</b>	
150	Schenkungen, Übertragungen, Überlassungen, Erbgemeinschaften	2.722	28,2%
97	sonstige	1.501	15,6%
33	unter 2 ha	28	0,3%
67	Verkauf über BVVG	838	8,7%
33	langfristiger Pachtvertrag	510	5,3%
115	"Versagungen"	2.558	26,5%
139	Landwirte - Verträge	1.201	12,5%
109	Agrarges. - Verträge	1.103	11,4%
*) Zahlen gerundet			



Landwirte				EUu.GbR,ha/ Betrieb
	Verträge gesamt	Gesamt ha	Durchschnittspreis €	3.507
bis 10.000 €/ha	34	244	7.065 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	18	259	12.040 €	
15.001 - 20.000 €/ha	25	214	17.439 €	
20.001 - 25.000 €/ha	36	231	22.674 €	
25.001 - 30.000 €/ha	13	98	27.655 €	
größer als 30.001 €/ha	13	155	35.728 €	
Gesamt	139	1.201	122.601,00 €	
je Betrieb der gekauft hat		9	882 €	0,47

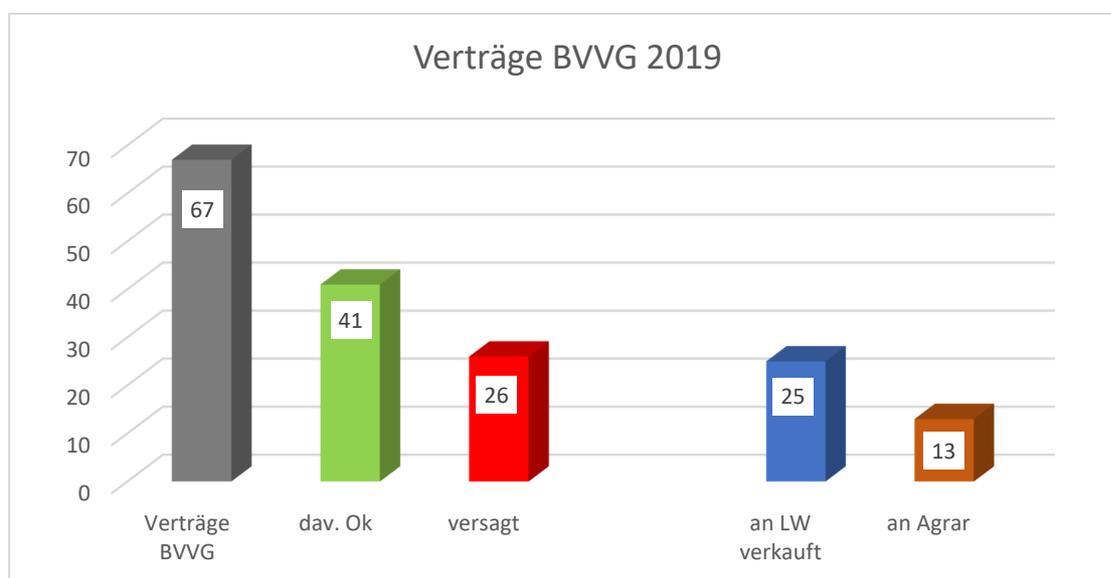
Agrarunternehmen				JP , ha/Betrieb
	Verträge gesamt	Gesamt ha	Durchschnittspreis €	569
bis 10.000 €/ha	42	391	6.631 €	
von 10.001 - 15.000 €/ha	24	184	11.989 €	
15.001 - 20.000 €/ha	16	147	17.235 €	
20.001 - 25.000 €/ha	15	168	22.829 €	
25.001 - 30.000 €/ha	8	92	28.558 €	
größer als 30.001 €/ha	4	122	36.697 €	
Gesamt	109	1.104	123.939 €	
je Betrieb der gekauft		10	1.137 €	2,76





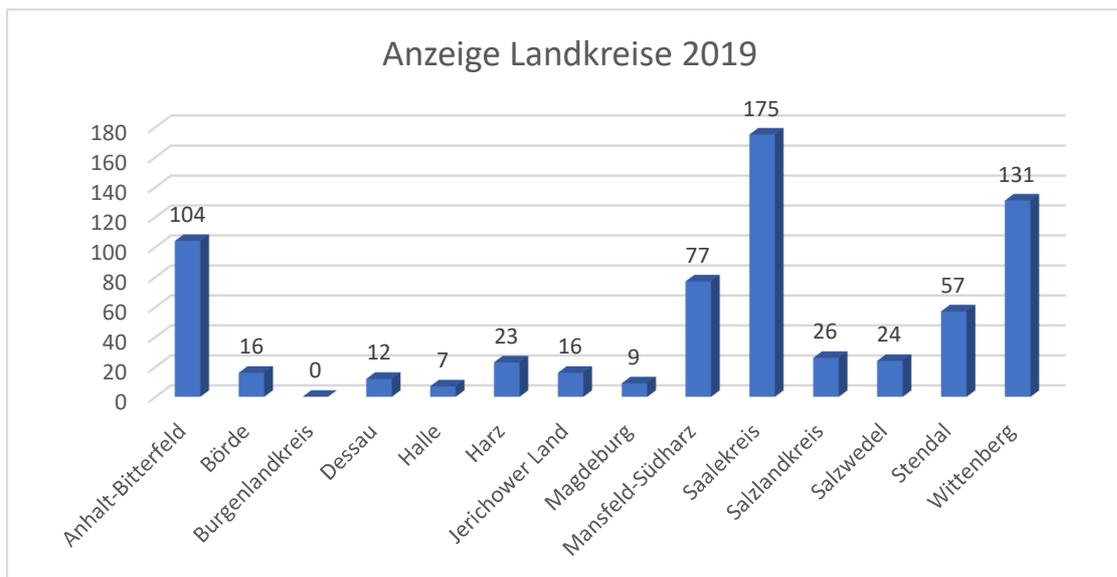
## 2.4.2 Kaufverträge der BVVG

<b>Verträge BVVG</b>	<b>67</b>		<b>838 ha</b>		67 von 677 Verträgen
dav. Ok	41	61,2%	458 ha		<b>9,90%</b>
versagt	26	38,8%	380 ha		
an LW verkauft	25	37,3%	197 ha	Ø 7,88 ha	
an Agrar	13	19,4%	139 ha	Ø 10,7 ha	



### 2.4.3 Anzahl der Grundstückkaufverträge nach Landkreisen

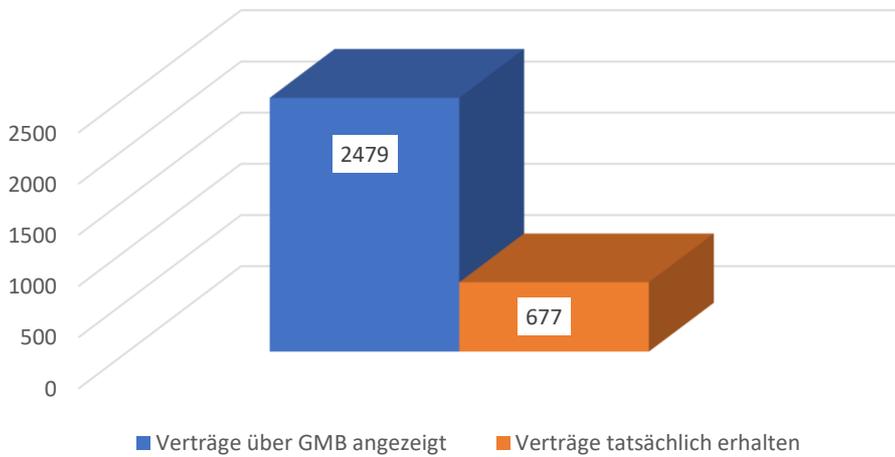
Auswertung nach Landkreise		
Anhalt-Bitterfeld	104	15,4%
Börde	16	2,4%
Burgenlandkreis	0	0,0%
Dessau	12	1,8%
Halle	7	1,0%
Harz	23	3,4%
Jerichower Land	16	2,4%
Magdeburg	9	1,3%
Mansfeld-Südharz	77	11,4%
Saalekreis	175	25,8%
Salzlandkreis	26	3,8%
Salzwedel	24	3,5%
Stendal	57	8,4%
Wittenberg	131	19,4%
	<b>677</b>	



### 2.4.4 Vergleich Anzeige im Grundstückmarktbericht - Anzeige im Verband

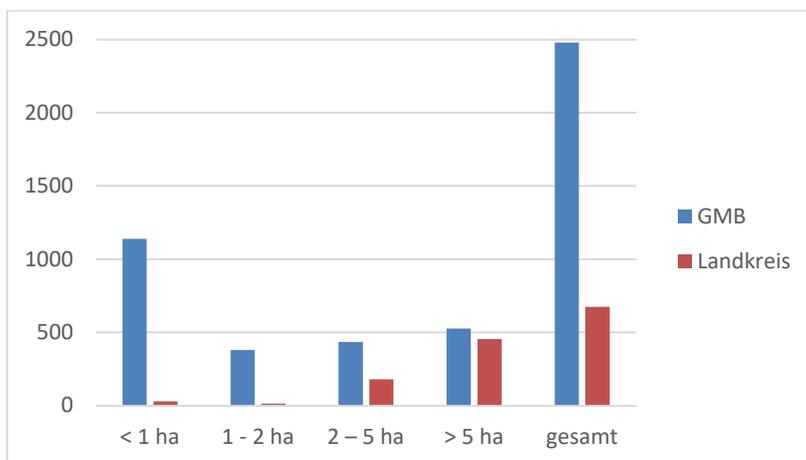
2479	Verträge über GMB angezeigt
677	Verträge tatsächlich erhalten
<b>27,31%</b>	erhalten
<b>73% weniger Verträge wurden angezeigt!!</b>	

### Vergleich tatsächliche zu angezeigte Verträge 2019



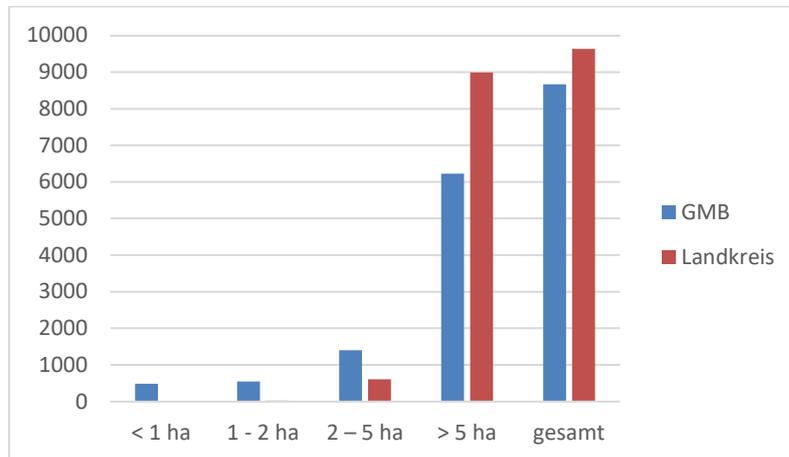
### Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2019 nach Größenordnung Vergleich Grundstückmarktbericht (GMB) – Anhörung Landkreise (LK)

	< 1 ha	1 - 2 ha	2 – 5 ha	> 5 ha	gesamt
GMB	1139	380	434	526	2.479
Landkreis	28	13	180	453	674



## Flächenumsatz in ha nach Größenordnung im Jahr 2019

	< 1 ha	1 - 2 ha	2 – 5 ha	> 5 ha	gesamt
GMB	489	548	1.402	6.229	8.669
Landkreis	16	21	610	8.989	9.637



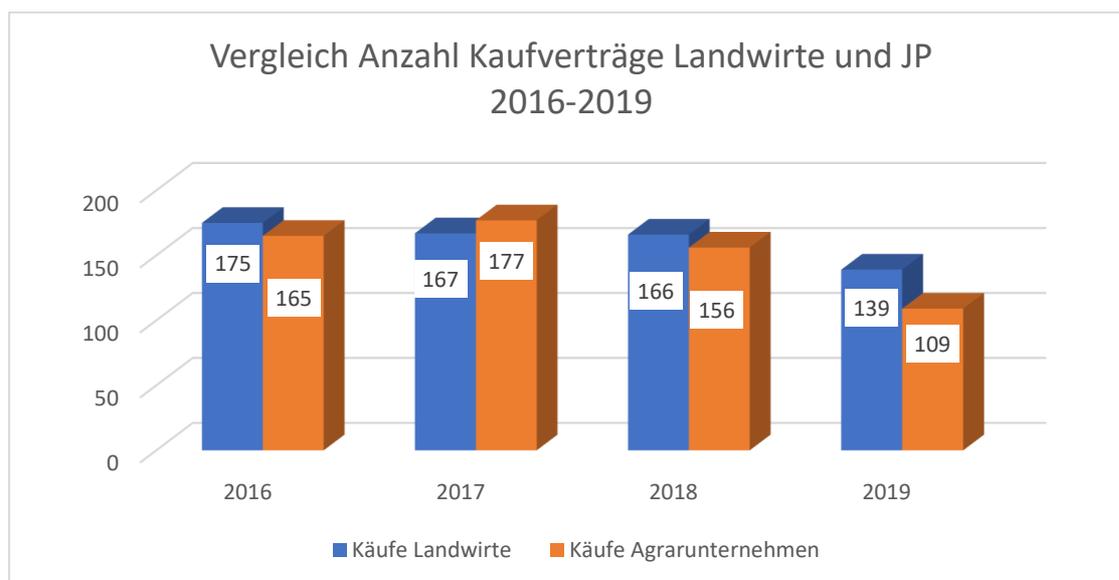
## 2.5 Gesamtstatistik 2016-2019

### 2.5.1 Anzahl der erfassten Kaufverträge unterteilt nach Käufer bzw. Art des Kaufvertrages

	2016	2017	2018	2019
<b>Verträge GMB</b>	<b>1122</b>	<b>1342</b>	<b>2500</b>	<b>2479</b>
angezeigte Verträge	785	767	760	677
Käufe Landwirte	175	167	166	139
Käufe Agrarunternehmen	165	177	156	109
Verkauf BVVG	37	61	58	67
Übertragungen, Überlassungen, Erbgem. ...	190	170	207	150
sonstige	125	113	101	97
unter 2 ha	43	54	60	33
"Versagungen"	84	86	94	115
langfristiger Pachtvertrag				33

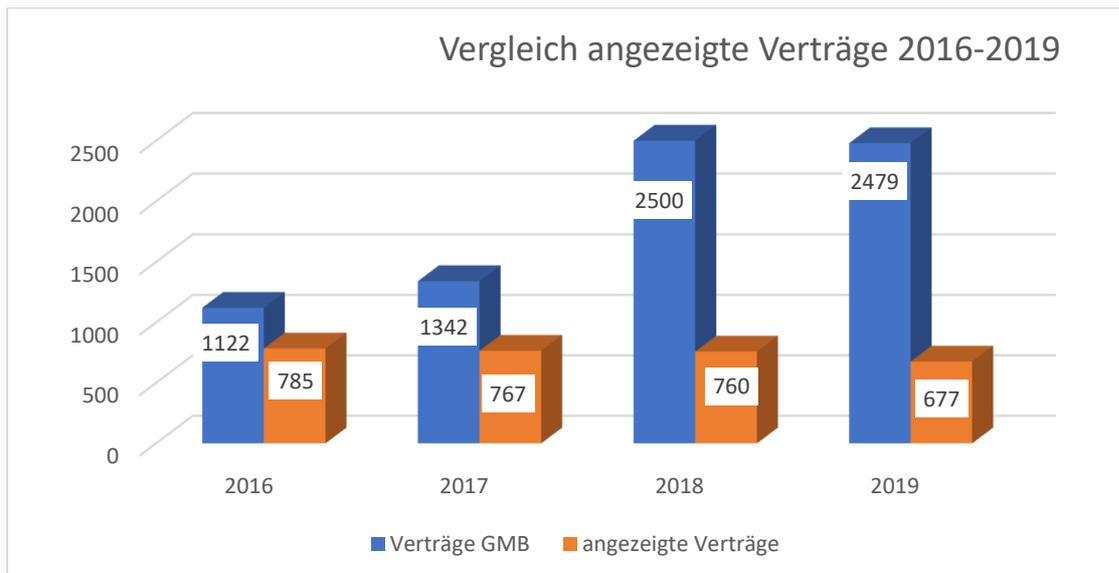
Landwirte	2016	2017	2018	2019
bis 10.000 €/ha	60	46	35	34
von 10.001 - 15.000 €/ha	38	24	29	18
15.001 - 20.000 €/ha	26	28	20	25
20.001 - 25.000 €/ha	26	26	31	36
25.001 - 30.000 €/ha	15	21	22	13
größer als 30.001 €/ha	10	22	29	13
<b>Verträge gesamt</b>	<b>175</b>	<b>167</b>	<b>166</b>	<b>139</b>

Agrarunternehmen	2016	2017	2018	2019
bis 10.000 €/ha	68	62	44	42
von 10.001 - 15.000 €/ha	25	34	33	24
15.001 - 20.000 €/ha	29	26	19	16
20.001 - 25.000 €/ha	21	23	27	15
25.001 - 30.000 €/ha	12	20	12	8
größer als 30.001 €/ha	10	12	20	4
<b>Verträge gesamt</b>	<b>165</b>	<b>177</b>	<b>155</b>	<b>109</b>



## 2.5.2 Vergleich Anzeige im Grundstückmarktbericht - Anzeige im Verband

Insgesamt ist festzustellen, dass in den Jahren 2017 zu 2018 die Zahl der Kaufverträge sich fast verdoppelt hat. Die Beteiligung der Verbände ist dagegen über die Jahre fast konstant geblieben und ist mit nur 27 % sehr gering.



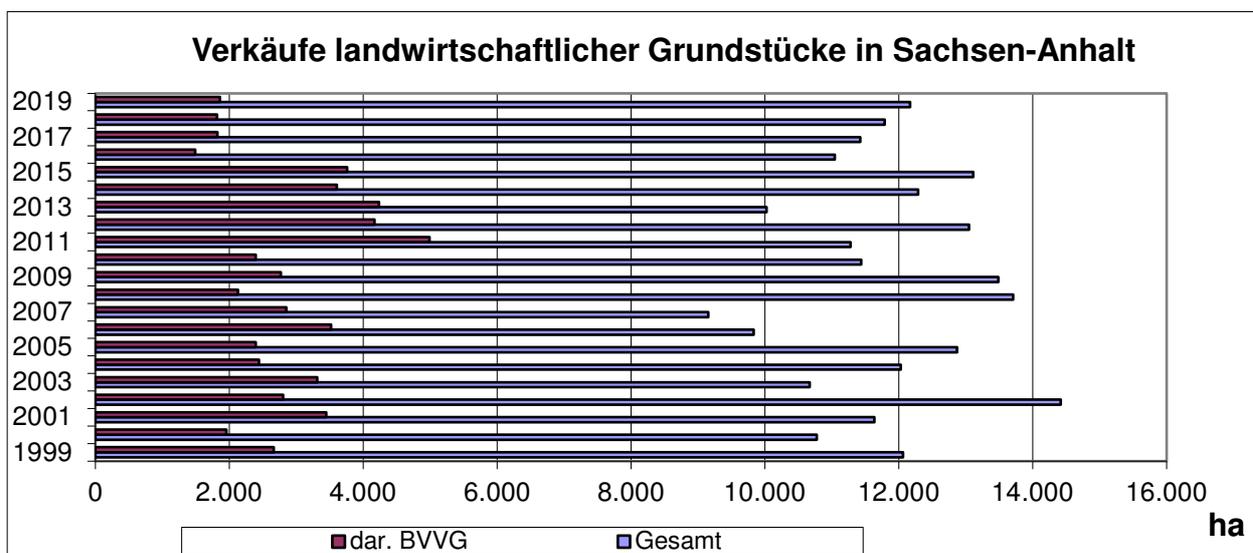
*GMB - Grundstückmarktbericht - Gutachterausschuss*

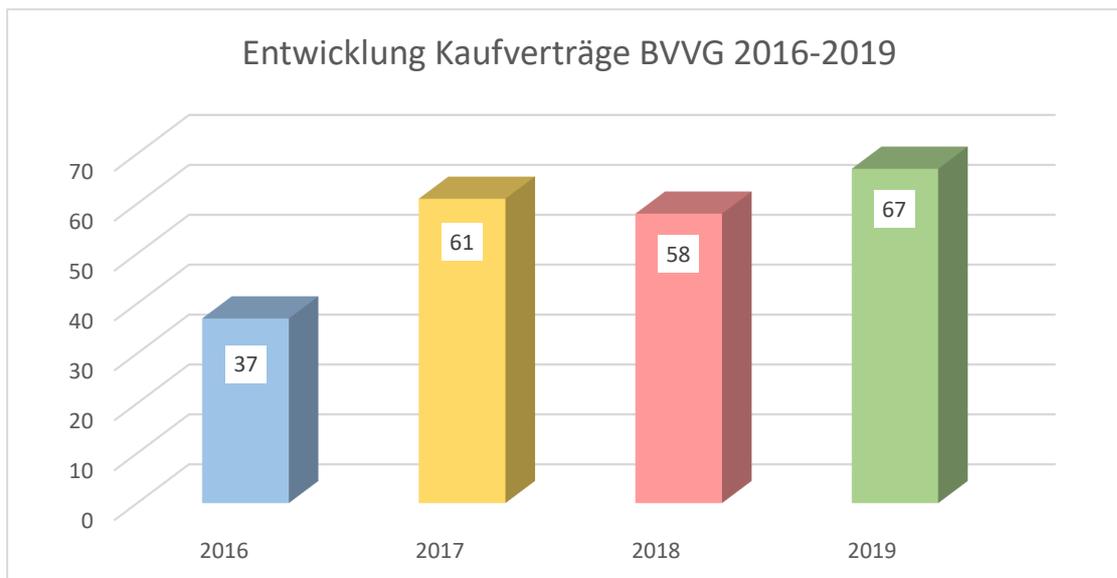
Die Zahlen aus dem Grundstückmarktbericht basieren auf Angaben des Landesamtes für Vermessung und Geodäsie, wo alle Erwerbsvorgänge erfasst werden. Beim Vergleich mit unserer Auswertung wird ersichtlich, dass nur 27 % aller Kaufverträge bei den Verbänden angezeigt werden.

Bei einer Anzeigepflicht > 5 ha wären es nochmal 221 Verträge weniger.

### 2.5.3 BVVG - Kaufverträge nach Jahren

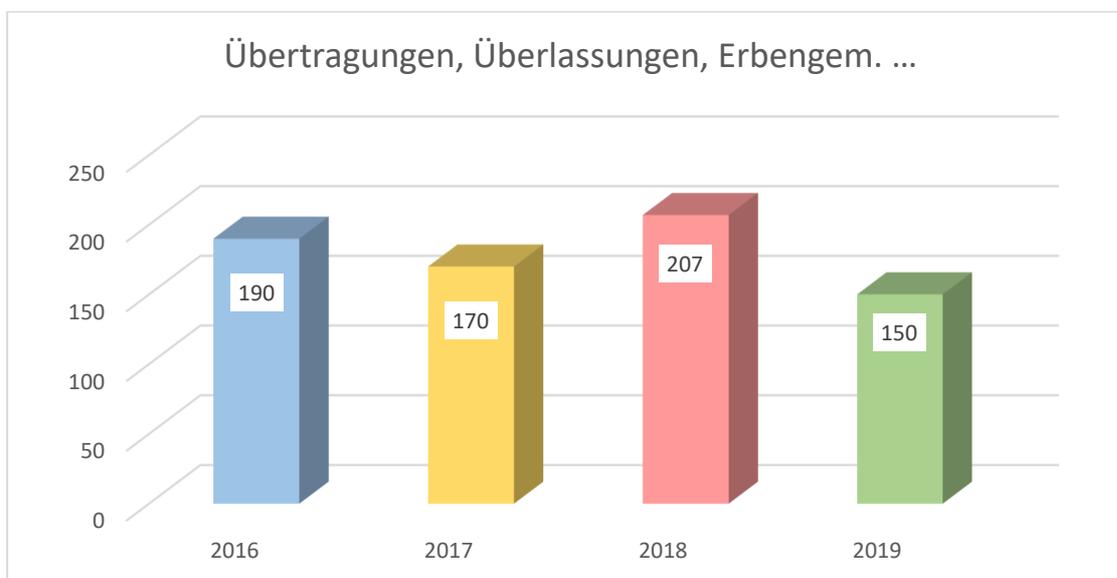
In der folgenden Übersicht ist der Anteil der BVVG- Verkäufe am Gesamtumsatz in Sachsen-Anhalt dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass sich der BVVG-Anteil von 2011 bis 2019 fast halbiert hat.

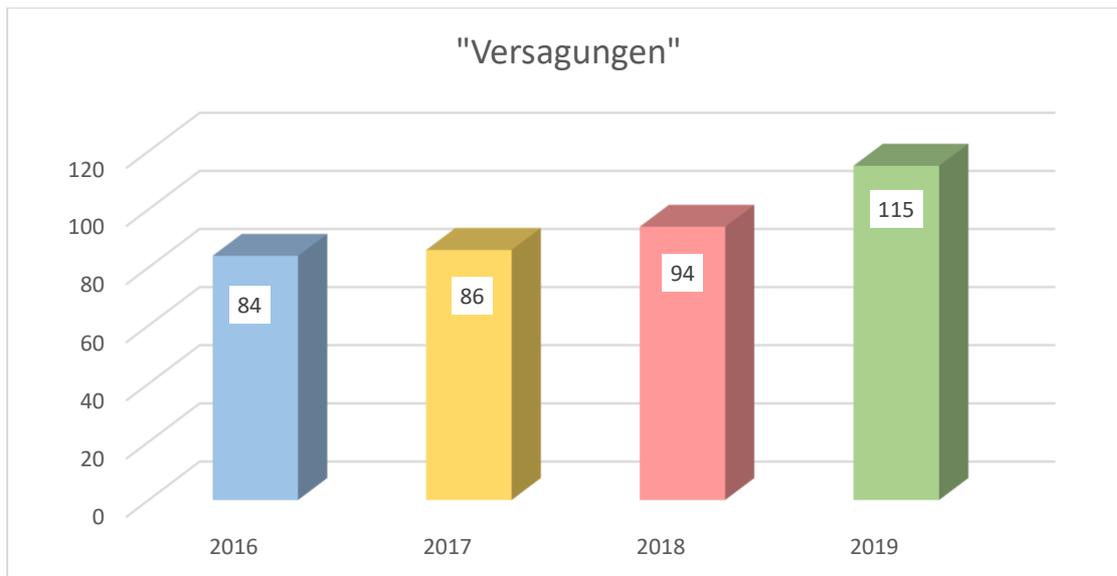




Die Zahl der im Verband registrierten Kaufverträge ab 2016 hat leicht zugenommen.

#### 2.5.4 Sonstige Kaufverträge





### 2.5.5 Anzahl der Grundstückkaufverträge nach Landkreisen

In der nachfolgenden Übersicht sind die angezeigten Kaufverträge nach der Bewilligungsbehörde der Landkreise sortiert. Es wird ersichtlich, dass die Anzeige, unabhängig von der Größe des Landkreises, sehr stark schwankt.

Landkreis	2016	2017	2018	2019	gesamt
Anhalt-Bitterfeld	149	129	111	104	<b>493</b>
Börde	11	10	13	16	<b>50</b>
Burgenlandkreis	11	16	11	0	<b>38</b>
Dessau	16	23	7	12	<b>58</b>
Halle	5	8	7	7	<b>27</b>
Harz	94	72	85	23	<b>274</b>
Jerichower Land	16	22	14	16	<b>68</b>
Magdeburg	18	11	8	9	<b>46</b>
Mansfeld-Südharz	111	103	107	77	<b>398</b>
Saalekreis	152	187	181	175	<b>695</b>
Salzlandkreis	14	10	14	26	<b>64</b>
Salzwedel	22	41	8	24	<b>95</b>
Stendal	34	32	31	57	<b>154</b>
Wittenberg	132	103	163	131	<b>529</b>

### Vergleich angezeigte Verträge Landkreise

