

A green tractor is plowing a dark brown field in a rural landscape. The background shows rolling green hills under a clear sky. A decorative border of small squares in various colors (white, red, yellow, orange, blue, black, teal, green, dark blue, grey, light blue) runs along the top edge of the image.

# *Nachhaltiger Grundstückverkehr und Bodenmarkt in Sachsen-Anhalt*

*Veranstaltung der CDU-Fraktion  
am 14. September 2012  
im Großen Versammlungsraum  
der LLFG Bernburg*





# Inhalt

## Nachhaltiger Grundstückverkehr und Bodenmarkt in Sachsen-Anhalt

Veranstaltung der CDU-Fraktion am 14. September 2012 im Großen Versammlungsraum der LLFG Bernburg

**Einleitung** ..... 2

### Grundstückverkehr und Bodenmarkt in Sachsen-Anhalt

**Dr. Hermann Onko Aeikens** ..... 4  
Minister für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt

### Geschichte der Bodenverteilung als Eigentum in Sachsen-Anhalt und dessen gesellschaftliche Bedeutung

**Prof. Dr. Mathias Tullner** ..... 6  
Professor am Institut für Geschichte an der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg

### Rechtliche Rahmenbedingungen zum Grundstückverkehr

**Dr. Christoph Eichhorn** ..... 14  
Rechtsanwalt

**Franz-Christoph Michel** ..... 15  
Rechtsanwalt

### Praktische Umsetzung des Grundstückverkehrsgesetzes

Aus Sicht der Landkreise / federführende Grundst ckverkehrsbeh rde:  
**Dr. Michael Ermrich** ..... 19  
Landrat Landkreis Harz

Aus Sicht der  LFF / Agrarstrukturbeh rden:  
**Dr. Winfried Sonderhoff** ..... 25  
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark

Aus Sicht der Bauernverbände:  
**Kurt-Henning Klamroth** ..... 27  
Präsident Bauernbund Sachsen-Anhalt e.V.

**Prof. Dr. Fritz Schumann** ..... 30  
Hauptgeschäftsführer Landesbauernverband Sachsen-Anhalt e.V.

### Bedeutung der Eigentumsverteilung von land- und forstwirtschaftlichem Grund und Boden

**Dr. Hermann Onko Aeikens** ..... 31  
Minister für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt

**OKR Albrecht Steinhäuser** ..... 33  
Beauftragter der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland

**Stephan Rether** ..... 35  
Leiter Katholisches Büro Sachsen-Anhalt

### Schlusswort

**Bernhard Daldrup MdL** ..... 38  
Agrarpolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Landtag von Sachsen-Anhalt

## Einleitung

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

*die vorliegende Broschüre der CDU-Fraktion im Landtag von Sachsen-Anhalt erscheint im Nachgang einer vielbeachteten Veranstaltung, die am 14. September 2012 in Bernburg zu dem Thema „Nachhaltiger Grundstückverkehr und Bodenmarkt in Sachsen-Anhalt“ stattfand.*

*Als christlich-demokratische Partei nehmen wir die Eigentumsverhältnisse am Bodenmarkt ernst und betrachten mit Sorge die derzeitigen Tendenzen und das Engagement außerlandwirtschaftlicher und nichtregionaler Akteure.*

*Aus diesem Grund haben wir einen entsprechenden Antrag (Drs. 6/1025) bereits im April 2012 in den Landtag eingebracht. In diesem beauftragen wir die Landesregierung, vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen am landwirtschaftlichen Boden- und Pachtmarkt den Endbericht des Johann-Heinrich-von-Thünen-Instituts sowie das Gutachten des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften*

*zu erläutern und die aus dem Endbericht und Gutachten abgeleiteten Schlussfolgerungen im Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten darzulegen.*

*Der Minister für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Dr. Hermann Onko Aeikens, betonte in seinem Grußwort, dass die Ursachen für die erhöhte Dynamik auf dem Boden- und Pachtmarkt vielfältig sind, aber eine Prüfung der Rahmenbedingungen erfolgen muss. Auch wir als CDU-Landtagsfraktion sind offen für angepasste rechtliche Bestimmungen, um Verantwortung für das Eigentum und Wertschöpfung im ländlichen Raum auch künftig abzusichern.*

*Ausgehend von der geschichtlichen Betrachtung durch Professor Mathias Tullner, wie sich die Bodenverhältnisse in den letzten Jahrhunderten entwickelt haben, ist eine bessere Einordnung der aktuellen Entwicklungen möglich. Schon seit Jahrhunderten gibt es demnach in Sachsen-Anhalt eine selbstbewusste und große Bauernschaft, die sich für den wissenschaftlichen und technischen Fortschritt offen zeigt.*



André Schröder Mdl.  
Fraktionsvorsitzender



Bernhard Daldrup Mdl.  
Agrarpolitischer Sprecher



Gabriele Brakebusch Mdl.  
Vorsitzende des Ausschusses für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten

*Mit Blick auf den gesetzlichen Hintergrund muss immer das Grundstückverkehrs- bzw. Reichsiedlungsgesetz betrachtet werden. Zwei Rechtsanwälte, Herr Dr. Christoph Eichhorn und Herr Franz-Christoph Michel, haben diesbezüglich Ausführungen zu den neuen Rahmenbedingungen nach der Föderalismusreform sowie zum Eigentümerwechsel durch Anteilsübertragung gemacht. Neben der juristischen Auseinandersetzung geht es aber auch um die Anwendung bzw. Umsetzung der gesetzlichen Normen. Über die Durchführung äußerte sich Landrat Dr. Michael Ermrich als Vertreter der Grundstückverkehrsbehörde, die Kaufverträge genehmigt oder untersagt. Von den beiden Bauernverbänden in Sachsen-Anhalt referierten Präsident Kurt-Henning Klamroth (Bauernbund Sachsen-Anhalt), der beispielsweise auf die Problematik des Ermitteln des Verkehrswertes einging, sowie Professor Dr. Fritz Schumann (Geschäftsführer Bauernverband Sachsen-Anhalt), der unter anderem auf Ausschreibungsmodalitäten der BVVG hinwies. Dr. Winfried Sonderhoff, als Vertreter des Agrarstruktur- bzw. Siedlungsamtes, ging auf das Vorkaufsrecht der Landgesellschaft ein.*

*In der abschließenden Podiumsdiskussion mit dem Minister Dr. Aeikens und den Vertretern der Kirchen in Sachsen-Anhalt – Oberkirchenrat Albrecht Steinhäuser von der Evangelischen Kirche Mitteldeutschlands und Stephan Rether vom Katholischen Büro Sachsen-Anhalt – wurde klar, welche hohe politische Bedeutung die Eigentumsverteilung von land- und forstwirtschaftlichem Eigentum genießt.*

*Wir wünschen viel Spaß beim Lesen und freuen uns auf die weitere, konstruktive Diskussion mit Ihnen!*

André Schröder

Bernhard Daldrup

Gabriele Brakebusch

## Grundstückverkehr und Bodenmarkt in Sachsen-Anhalt

### **Dr. Hermann Onko Aeikens**

Minister für Landwirtschaft und Umwelt  
des Landes Sachsen-Anhalt

*In den letzten Jahren ist der landwirtschaftliche Bodenmarkt von erhöhter Dynamik geprägt und durch steigende Kauf- und Pachtpreise gekennzeichnet. Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielfältig. Beigetragen haben dazu die gestiegenen landwirtschaftlichen Erzeugerpreise für landwirtschaftliche Rohstoffe, die verstärkte Bedeutung dieser Rohstoffe für die Energieerzeugung, aber auch die Finanzkrise, die zu einer gestiegenen Anlage von außerlandwirtschaftlichem Kapital in den wertbeständigen Boden geführt hat. Anhaltspunkte für diese zuletzt genannte Entwicklung ergeben sich aus einem erheblichen Anstieg der Vorkaufrechtsfälle nach dem Grundstückverkehrsgesetz, die durch die Landgesellschaften durchgeführt werden. Diese haben bundesweit von 242 Fällen im Jahr 2005 auf 635 im Jahr 2010 zugenommen.*

*Die gestiegenen Bodenpreise können immer weniger durch die landwirtschaftlichen Unternehmen finanziert werden. Denn die Gewinne aus der reinen landwirtschaftlichen Produktion reichen in vielen Fällen nicht mehr aus, um Bodenkäufe durchzuführen. Als Folge davon müsste durch die landwirtschaftlichen Unternehmen verstärkt Fremdkapital aufgenommen werden. Vielfach wird dadurch die Belastungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Unternehmen überschritten, so dass der Boden nicht mehr durch landwirtschaftliche Unternehmen erworben werden kann.*

*Auch gewinnen außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger durch den Kauf von Anteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen zunehmend Einfluss auf die landwirtschaftlichen Unternehmen. Durch den zunehmenden Einfluss außerlandwirtschaftlicher Kapitalanleger wird der ländliche Raum insgesamt geschwächt, weil die Bodenrente und damit Wirtschaftskraft aus den Dörfern abfließt.*

*Die Bundesregierung hat zu diesem Thema eine Folgeuntersuchung beauftragt, die im Frühjahr 2013 vorliegen soll.*

*Unter Einbeziehung der schon vorliegenden Untersuchungen ist dann zu diskutieren und zu entscheiden, inwieweit die gesetzlichen Regelungen zum landwirtschaftlichen Grundstückverkehr und der praktizierte Verwaltungsvollzug einer Überarbeitung bedürfen, um die beschriebenen Entwicklungen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt agrarstrukturell verträglich und für den ländlichen Raum förderlich zu gestalten.*



# **Geschichte der Bodenverteilung als Eigentum in Sachsen-Anhalt und dessen gesellschaftliche Bedeutung**

**Prof. Dr. Mathias Tullner**

Professor am Institut für Geschichte  
an der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg

## **Frühe geschichtliche Situation**

*Die Besitzverhältnisse hinsichtlich des Bodens waren in mittelalterlicher Zeit westlich von Elbe und Saale von vorwiegend bäuerlichem Wirtschaften geprägt, während sich östlich und nördlich in der Altmark erheblicher adliger Großbesitz neben Kolonistenwirtschaften entwickelte. Der Grundherr hatte nur Dienste auf der Grundlage von Verträgen zu beanspruchen. Die Bauern waren unmittelbare Staatsuntertanen. Wo der Grundherr auch Gerichtsherr war, war er das im staatlichen Auftrag und unter dessen Aufsicht.*

*In der Neuzeit wurden die Besitzverhältnisse auf dem Lande durch die Wirkungen der Reformation und des Dreißigjährigen Krieges erheblich verändert: Säkularisierung von*

*Kircheneigentum (Klöster), Übergang in Staatseigentum (Domänen), Wüstungen, Vernichtung von urkundlichen Nachweisen usw.*

*Für die Erhaltung des Grundbesitzes in der Hand der Bauern war wichtig, dass im gesamten Gebiet des heutigen Sachsen-Anhalt die Unteilbarkeit des Bauerngutes im Erbfall galt, das Intestat-Erbrecht des „Sachsenspiegel“. Außerdem galt die Verpflichtung der Grund- oder Gutsherrschaft, ein ausgestorbenes Bauerngut wieder mit einer Bauernfamilie zu besetzen. Die Bauern jedoch hatten das Recht, Bauerngüter zusammenzuziehen.*

*Am Beginn des 19. Jahrhunderts war in der Provinz Sachsen der zensitische Besitz der Bauern fast überall die Regel. Das bedeutete: volles Eigentum der Bauern; persönliche Freiheit des Inhabers des Landes; an die Grundherrschaft waren nur Leistungen zu erbringen, die westlich von Elbe und Saale in aller Regel in Geld erbracht wurden. Nach 1815 spricht das Provinzialrecht bereits von „Freibauern“ im Magdeburgischen und in der Altmark.*



## **Die Agrarreformen des 19. Jahrhunderts**

Besonderheiten der Besitzverhältnisse entstanden Anfang des 19. Jahrhunderts vor allem durch:

a) die dem Königreich Westphalen zugehörigen Gebiete

Zum Königreich Westphalen (1807 - 1813) gehörten die westelbischen Teile Sachsen-Anhalts (Magdeburger Land, Halle mit Saalkreis, Halberstädter Land, Wernigerode, Altmark). Hier waren mit Gesetzgebung von 1809 alle feudalen Verpflichtungen abgeschafft worden und das Bauerngut zu freiem Eigentum erklärt worden. Das wirkte in Preußen als geltendes Recht weiter. Der Besitzstand der Bauern ging aus diesen Agrarreformen ungeschmälert hervor.

b) die ostelbischen Gebiete, welche 1807 bei Preußen verblieben waren

Diese Gebiete fielen unter die preußischen Agrarreformen (Oktoberedikt, Regulierungsedikt von 1816 usw.). Die gutherrlichen bzw. grundherrlichen Lasten waren hier für ablös-

bar erklärt worden. Die Folge war, dass auch hier der größere bäuerliche Besitz erhalten blieb. Die Ablösung erfolgte nur selten durch Landabtretungen, meist durch Geldzahlungen.

c) die von Sachsen 1815 an Preußen abgetretenen Gebiete

Für diese Landesteile wurden 1819 zunächst die Gesindezwangsdienste aufgehoben. Ab 1830 wurden die Bauerngüter freies Eigentum. Eine persönliche Gebundenheit des Bauern an Besitz, Beruf und Grundherrn war auch hier schon seit dem 16. Jahrhundert nicht mehr vorhanden. Wohl aber hatte der sächsische Adel die Bauern seit dem Dreißigjährigen Krieg schwer belastet. Diese waren deshalb froh, „Preußen“ geworden zu sein.

c) Anhalt

Bekannt ist, dass Fürst Leopold I. von Anhalt-Dessau seinen Adel entmachtete und größtenteils außer Landes getrieben hatte. Ansonsten waren die Verhältnisse hier ähnlich wie in der preußischen Nachbarschaft. Auch in Anhalt erfolgte die Ablösung der Lasten – und meist durch Geld.



Ende 1848 wurden im Regierungsbezirk Magdeburg 40.500 bäuerliche Besitzer abgelöst. Damit war das Kernland von Sachsen-Anhalt (Magdeburg, Halberstadt, Halle, Altmark) relativ früh abgelöst und es bestand eine starke, selbstbewusste und große Bauernschaft, die sich für den wissenschaftlichen und technischen Fortschritt offen zeigte.

### **Das Eindringen des Kapitalismus in die Landwirtschaft der Provinz Sachsen und Anhalts**


Im 18. Jahrhundert erfolgte ein wissenschaftlicher und technischer Aufbruch in der Landwirtschaft. Im Preußen Friedrichs des Großen und auch in Anhalt und Sachsen vollzogen sich bislang unbekannte Entwicklungen: Übergang von Dreifelderwirtschaft zum Fruchtwechsel; Stallfütterung der Tiere; Anbau von Futterpflanzen; Anbau von „Amerikanern“ = Kartoffel, Mais, Sonnenblume, Tabak.

Im damals sächsischen Raum um Zeitz wurde beispielsweise Johann Christian Schubart wegen seiner Verdienste besonders um den Anbau von Futterpflanzen als „Edler vom Klee-felde“ 1784 in den Adelsstand erhoben.

Im 18. Jahrhundert beginnend wandelten sich größere landwirtschaftliche Betriebe (Rittergüter, Großpächter, Groß- und Vollbauern, städtische Großlandwirte, Ackerbürger) zu kapitalistisch wirtschaftenden Betrieben mit Marktproduktion. Dadurch kam es zur Bildung von Kapital in der Landwirtschaft.

Neben der Schafzucht, vor allem für die sächsische Textilindustrie und den Export nach England, wurde vor allem der Anbau von Zichorien und deren Verarbeitung zu Kaffeersatz bzw. Kaffe Zusatz betrieben. Die Zichorienproduktion wurde charakteristisch für die provinziälsächsische Landwirtschaft mit Zentrum Magdeburger Börde.

Die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft und den Bodenbesitz ändern sich nach 1850 durch das „Gesetz über die Ablösung der Reallasten und die Regulierungen der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse“ in Preußen. Damit kam der Ablösungsprozess auf dem Lande zum Ende. In der Magdeburger Börde war das bereits in den 1860er Jahren der Fall – und damit für deutsche Verhältnisse besonders früh. Das war eine Voraussetzung dafür, dass oft



*auf der Basis von Aktiengesellschaften Zuckerfabriken und andere Industrieanlagen auf dem Lande betrieben wurden. Durch solche Entwicklungen gingen die Bauernwirtschaften zahlenmäßig zurück und wurden durch „Agrarfabriken“ aufgekauft. Andere Bauernwirtschaften wurden zusammengelegt und bildeten große Landwirtschaftsbetriebe. Die Folge der Entstehung von solchen Fabrikwirtschaften war, dass in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in den fruchtbarsten, intensiv bewirtschafteten Gebieten der Börde und des Harzvorlandes der Großgrundbesitz dominierte. In diesen Fabrikwirtschaften setzte sich besonders stark die Mechanisierung der Landwirtschaft durch. Diese Vorgänge hatten gravierende Auswirkungen auf die Rittergüter – wenn diese nicht „kapitalistisch“ wirtschafteten, gerieten sie in wirtschaftliche Schwierigkeiten. In der Provinz Sachsen kam es deshalb zwischen 1835 und 1864 zu 1.211 Verkäufen von Rittergütern.*

### **Die Zeit der Weimarer Republik**

*Durch die Novemberrevolution von 1918 wurden die Besitzverhältnisse auf dem Lande nur wenig verändert. Die Enteignung ehemals regierender Häuser und die Auflösung des Fideikommiss betraf in der Provinz Sachsen und in Anhalt lediglich die Herzöge von Anhalt und Hessen-Darmstadt, den Königlich Preußischen Hausfideikommiss sowie den Fürsten von Schwarzburg-Sondershausen. Bedeutend war die Auflösung der adligen Fideikomnisse – bis 1933 wurden 90 Fideikomnisse aufgelöst = 111.713 Hektar.*

*Die führende Stellung der Landwirtschaft der Provinz Sachsen und Anhalts in Deutschland wurde während der Weimarer Republik noch ausgebaut. Das zeigte sich auch darin, dass viele führende Repräsentanten der deutschen Landwirtschaft aus der Provinz Sachsen und Anhalt kamen. Neben Tilo von Wilmowsky waren das z. B. auch Carl Wentzel (Teutschenthal) und Dr. Oskar Rabbethge (Klein Wanzleben) als Vorsitzende des Reichskuratoriums für Technik in der Landwirtschaft.*

*Insgesamt nahm bis 1933 die landwirtschaftliche Nutzfläche leicht ab. Vor allem nach der Hyperinflation des Jahres 1923 wurden unrentable Flächen stillgelegt, aufgeforstet oder verkauft.*

*Das adlige Grundeigentum ging dabei um etwa 40.000 Hektar zurück. Umgekehrt vergrößerte sich das bürgerliche Eigentum. Nach 1928 setzte eine Agrarkrise ein, die zu bedeutenden Verschiebungen der Eigentums- und Besitzverhältnisse führte, ohne die Grundtendenzen der Besitzverhältnisse zu verändern.*

*Die führende Stellung der provinziälsächsischen Landwirtschaft in Preußen, Deutschland und auch in Europa wurde in der Zeit der Weimarer Republik ausgebaut. Den Hauptanteil hatten dabei die Großbetriebe, wobei es gleichgültig war, ob sie in bürgerlichem oder adligem Besitz waren. Auch die kleineren bäuerlichen Betriebe hatten Anteil an der weiteren Intensivierung der Landwirtschaft der Provinz Sachsen und Anhalts. Dabei wurde der Wissenschaftsanteil weiter gesteigert (z. B. Saatzucht) und der Mechanisierungs-*

*anteil stieg ständig an. Dazu zählten vor allem der Einsatz von modernen Dreschmaschinen, Mähbindern und die neuartigen Traktoren. Für die Landwirtschaft der Provinzen Sachsen und Anhalt ist für diese Zeit von großer Bedeutung, dass hier elektrische Energie in höherem Maße eingesetzt worden ist, als das in anderen Regionen Deutschlands der Fall war.*

*Die besonders für die Provinz Sachsen charakteristischen großflächigen Agrarfabriken bauten ihre führende Stellung innerhalb der deutschen Landwirtschaft weiter aus. Dies erfolgte durch einen besonders hohen Mechanisierungs- und Chemisierungsgrad, durch moderne Betriebsorganisation, durch die Verbindung mit der verarbeitenden Industrie, durch die Konzentration von Lohnarbeit und anderes mehr. Immer noch war die Landwirtschaftsfakultät der Universität Halle, die erste ihrer Art in Deutschland, eine der führenden wissenschaftlichen Institutionen im Reich.*

### **Die „Provinz Sachsen“ (Sachsen-Anhalt) als Modellfall der Bodenreform in der SBZ**

1945 rief die sowjetische Besatzungsmacht nach einem älteren Plan das Land Sachsen-Anhalt ins Leben – nannte es jedoch zunächst irreführend „Provinz Sachsen“ (ab 1946 Provinz Sachsen-Anhalt, ab 1947 Land Sachsen-Anhalt). Hier wurde die „demokratische Bodenreform“ in der sowjetischen Besatzungszone zuerst durchgeführt. Gründe dafür waren, dass hier das wichtigste Zentrum der deutschen Landwirtschaft mit den größten und modernsten Landwirtschaftsbetrieben vorhanden war. Gleichzeitig war Sachsen-Anhalt eines der wichtigsten deutschen Industriegebiete mit einer starken Arbeiterschaft, auf die man sich bei der Bodenreform stützen wollte. Besatzungsmacht und deutsche Kommunisten glaubten auch, auf das frühere Zentrum der deutschen Kommunisten um die jetzige Landeshauptstadt Halle zählen zu können.

Mit dieser Art von „Bodenreform“ wollte die SED-Führung im Bunde mit der sowjetischen Besatzungsmacht die Besitzverhältnisse auf dem Lande grundlegend zu ihren Gunsten lösen.

Die Bodenreform in der SBZ ist ein bis zur Gegenwart kontrovers diskutiertes Thema, hat jedoch zu einschneidenden Veränderungen der Verhältnisse auf dem Lande mit langzeitlichen Folgen geführt. Sie war eine wesentliche Voraussetzung für das politische System der 1949 gegründeten DDR.



## Rechtliche Rahmenbedingungen zum Grundstückverkehr

### Dr. Christoph Eichhorn

Rechtsanwalt

#### Neue Rahmenbedingungen nach der Föderalismusreform

*Auf der Veranstaltung der CDU-Fraktion im Landtag von Sachsen-Anhalt zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt am 14.09.2012 in Bernburg wurde die Wirkungsweise der bestehenden Vorschriften von GrdstVG und Reichssiedlungsgesetz im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt untersucht.*

*Grundsätzlich sind die bestehenden Vorschriften von GrdstVG und Reichssiedlungsgesetz geeignet, den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch Nichtlandwirte zum Zweck der Kapitalanlage zu verhindern. Probleme der Rechtsanwendung im Einzelfall erfordern keine Gesetzesänderung.*

*Eine Erweiterung des Anwendungsbereichs dieses bestehenden und bewährten Ordnungsrahmens auf kleinere Veräußerungsvorgänge könnte relativ einfach durch eine Senkung der Freigrenzen im Ausführungsgesetz des Landes erfolgen. Dies würde auch keine grundlegende Überarbeitung des Grundstückverkehrsgesetzes auf Landesebene erfordern.*

*Strukturelle Anwendungsprobleme bestehender Gesetze gibt es hinsichtlich des Versagungsgrundes des groben Missverhältnisses von Kaufpreis und Grundstückswert sowie aufgrund einer gewissen Aufweichung der Rechtsprechung bezüglich des Flächenerwerbs von ortsfremden Landwirten, Gesellschaftern eines landwirtschaftlichen Unternehmens und landwirtschaftlicher Besitzgesellschaften. Gesetzesänderungen im Hinblick auf diese problematischen Fallgruppen würden jedoch auch agrarstrukturell erwünschte Anpassungen an zeitgemäße Organisations- und Bewirtschaftungsformen verhindern.*



Denkbar sind allerdings Konkretisierungen des Versagungsgrundes des groben Missverhältnisses von Kaufpreis und Grundstückswert und eine Vereinheitlichung der Bearbeitungsfristen auf drei Monate auch für diesen Versagungsgrund.

Der Kauf vollständiger landwirtschaftlicher Betriebe in der Form des Share Deals ist derzeit nicht geregelt und damit nicht zu verhindern.

Ferner gibt es in fast allen Bundesländern Landkreise, aus denen den Landgesellschaften keine oder nur sehr selten Vorkaufsrechtsfälle zur Prüfung vorgelegt werden. Vor diesem Hintergrund empfehlen sich administrative Maßnahmen gegen Vollzugsdefizite bei der gleichmäßigen Anwendung von GrdstVG und Reichssiedlungsgesetz in allen Bundesländern.

**Franz-Christoph Michel**

Rechtsanwalt

### **Das Grundstückverkehrsgesetz: Ein stumpfes Schwert, das den Falschen trifft**

Das Grundstückverkehrsgesetz wurde unter anderem geschaffen, um eine „ungesunde Verteilung des Grund und Bodens“ zu verhindern. Der Hauptanwendungsbereich ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz von 1919, wenn der Käufer ein „Nichtlandwirt“ ist. Die Agrarstruktur hat sich seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts grundlegend geändert. Das Reichssiedlungsgesetz mit dem Vorkaufsrecht ist geblieben. Sollte um 1920 die Flächenausstattung landloser oder landarmer Bauern mit Hilfe dieses Gesetzes ermöglicht werden, wird es heute unter anderem dafür eingesetzt, dass Landwirtschaftsbetriebe mit einer Eigentumsausstattung, die früher als Großgrundbesitz bezeichnet wurde, mit weiteren Eigentumsflächen versorgt werden.



Land zu  
verpachten

Das Eindringen von „Nichtlandwirten“ auf den Bodenmarkt wird durch diese Gesetze nicht verhindert. Seitdem insbesondere in den neuen Bundesländern Landwirtschaftsbetriebe in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft geführt werden, kann jeder „Nichtlandwirt“, ohne mit dem Grundstückverkehrsgesetz rechnen zu müssen, als Gesellschafter einer solchen Kapitalgesellschaft über diese Gesellschaft Land erwerben.

Die häufig zitierte „abschreckende Wirkung“ trifft lediglich einen Bruchteil des Bodenmarktes. In der Regel, wenn ein „Nichtlandwirt“ Einzelflächen an einen anderen „Nichtlandwirt“ veräußern will.

Auch hier ist eine einfache rechtliche Gestaltung zur Vermeidung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz möglich. Der verkaufswillige Eigentümer bringt die zu verkaufende landwirtschaftliche Fläche in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit einem Dritten, beispielsweise einem Familienangehörigen, ein. Diese Einbringung unterliegt zwar der Prüfung nach dem Grundstückverkehrsgesetz,

ein Vorkaufsrecht besteht jedoch mangels eines in § 4 Reichssiedlungsgesetz geforderten Kaufvertrages nicht. Anschließend veräußern die Gesellschafter der nunmehrigen Eigentümer-GbR ihre Geschäftsanteile einem oder mehreren Käufern. Die Veräußerung von Geschäftsanteilen einer landwirtschaftlichen Grundbesitz haltenden Gesellschaft unterliegt nicht dem Grundstückverkehrsgesetz.

Gerichtliche Prüfungen, ob es sich hier um eine zulässige Gestaltung oder eine unzulässige Umgehung des Grundstückverkehrsgesetzes handelt, führten bislang nicht zu einer Aufhebung dieser rechtlichen Konstruktion. Die Eingriffsmöglichkeit des Staates in den freien Grundstückverkehr findet hier ihre Grenze.

Entsprechend kritisch sind die intensiven Bemühungen zu werten, in Zukunft auch den Handel mit Geschäftsanteilen von Gesellschaften, die landwirtschaftliche Flächen besitzen, einer Prüfung nach dem Grundstückverkehrsgesetz zu unterziehen.

*Der Bundesgerichtshof und das Bundesverfassungsgericht haben in der Vergangenheit mehrfach zum Ausdruck gebracht, dass das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz in Verbindung mit dem Grundstückverkehrsgesetz wohl (noch) verfassungsgemäß ist. Beide Gerichte haben jedoch betont, dass hier ein Grenzbereich staatlichen Wirkens erreicht ist und insbesondere eine Lenkung des Bodenmarktes unzulässig ist.*

*Den Handel mit Geschäftsanteilen ebenfalls dahingehend zu regulieren, dass Kaufverträge über Geschäftsanteile untersagt werden können oder gar Dritte ein Vorkaufsrecht ausüben können, widerspricht unserer Rechtsordnung. Spätestens seitdem es börsennotierte Agrarunternehmen in Gestalt von Aktiengesellschaften gibt, erweist sich eine Einflussnahme auf dem Bodenmarkt über das Grundstückverkehrsgesetz als aussichtslos. Weder könnte eine solche gesetzliche Vorgabe durchführbar sein, noch erschließt sich der Gesetzeszweck, wenn der Staat in den Handel von Geschäftsanteilen von einem nicht „Nichtlandwirt“ auf den nächsten „Nichtlandwirt“ einwirken will.*

*Das Grundstückverkehrsgesetz und das Reichssiedlungsgesetz konnten bislang eine Konzentration landwirtschaftlicher Flächen in der Hand von „Nichtlandwirten“ nicht verhindern. Eine Lenkung des Bodenmarktes kann nicht über eine Ausweitung der Eingriffsmöglichkeit nach dem Grundstückverkehrsgesetz erreicht werden, sondern vielmehr ausschließlich durch indirekte ordnungspolitische Einflussnahmen. Die finanziellen Anreize, die zu dieser Entwicklung geführt haben, müssen modifiziert werden. Hierzu gehören neben dem EEG auch das System der undifferenzierten Flächenprämie.*

*Eine „Verschärfung“ des Grundstückverkehrsgesetzes wäre in hohem Maße verfassungsrechtlich bedenklich.*

## Praktische Umsetzung des Grundstücksverkehrsgesetzes

Aus Sicht der Landkreise /  
federführende Grundstücksverkehrsbehörde:  
**Dr. Michael Ermrich**  
Landrat Landkreis Harz

Neben dem Tourismus und der Industriewirtschaft spielt die Landwirtschaft im Landkreis Harz eine sehr wichtige Rolle, wengleich sie in anderen Landesteilen wie der Altmark und Börde sicher stärker ausgeprägt ist. Die Existenz einer leistungsfähigen, gesunden und wirtschaftlich funktionierenden Landwirtschaft ist für die Allgemeinheit ein sehr wichtiges Anliegen.

Mit Sorge betrachten viele Landräte, dass derzeit die landwirtschaftlichen Bodenmärkte zunehmend durch äußere Einflüsse geprägt werden. Dazu gehören neben der Finanzkrise und der eingetretenen Kapitalflucht auch das Ost-West-Preisgefälle, die außerlandwirtschaftlichen Investoren und der Privatisierungsauftrag der BVVG. Der Boden- und Pachtmarkt in den neuen Ländern war von Beginn an durch eine hohe Dy-

namik geprägt. Bis zum Jahr 2007 gab es nach unseren Erfahrungen stabile Veräußerungsumfänge neben weitgehenden stabilen Boden- und Pachtpreisen. Danach stiegen die Veräußerungs- und Pachtpreise auch im Landkreis Harz stetig an.

Die Anwendung der Grundstücks- und Landpachtverkehrsgesetze ist aus Sicht des Landkreises Harz ein wichtiges Instrument zum Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe, die auf den Boden als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion unabdingbar angewiesen sind.

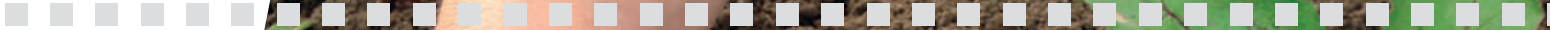
Erklärtes Ziel des Grundstücksverkehrsgesetzes war und ist die Stärkung des Wirtschaftszweiges Landwirtschaft. Dazu zählen unter anderem die Förderung und Verbesserung der Agrarstruktur, die Abwehr von Gefahren für diese sowie die Sicherung lebensfähiger Agrarbetriebe und die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit dieser. Dringend benötigter land- und forstwirtschaftlicher Besitz soll nicht in die Hände von Nichtlandwirten und Spekulanten gelangen, ebenso soll verhindert werden, dass dieser Grund und Boden zu objektiv überhöhten Preisen den Eigentümer wechselt und Landwirte zum Kauf keine Möglichkeit haben.


*Im Jahr 2011 wurden dem Landkreis Harz insgesamt 312 Anträge (VJ 350) auf Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vorgelegt. Die Aufgabe wird im Amt zur Regelung offener Vermögensfragen wahrgenommen. Bei der Prüfung der Anträge haben sich in der Praxis des Landkreises Harz drei Schwerpunkte herausgebildet: Wird die Flächengröße von 2 Hektar unterschritten und ist damit der Antrag nicht genehmigungspflichtig? Ist der Käufer Landwirt oder handelt es sich um einen außerlandwirtschaftlichen Investor? Und besteht ein grobes Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstückswert?*

*Von den im vergangenen Jahr 312 gestellten Anträgen waren 196, also rund 63 Prozent, nicht genehmigungspflichtig, weil überwiegend die Grundstücksgröße von 2 Hektar unterschritten wurde. Insbesondere im Oberharz gibt es durch seine besonderen topografischen Gegebenheiten viele kleinere Flächen. Eine Absenkung der Freigrenzen für das Land Sachsen-Anhalt, wie es auch in anderen Bundesländern praktiziert wird, würde den ordnungspolitischen*

*Handlungsrahmen erweitern und dem Landkreis Harz deutlich mehr Eingriffsmöglichkeiten geben (siehe auch BLG-Gutachten).*

*Wenn der Käufer kein Landwirt ist, wird umgehend angefragt, aus welchen umfassenden Gründen diese landwirtschaftlichen Grundstücke an ihn aufgelassen werden sollen. In diesem Verfahrensstadium werden zunächst die Berufsverbände beteiligt. Die Zusammenarbeit mit dem Bauernverband Nordharz und dem Bauernbund Sachsen-Anhalt ist dabei sehr konstruktiv. Die Zusammenarbeit mit anderen Verbänden ist jedoch noch verbesserungsbedürftig. Parallel dazu erfolgt die Einbeziehung des zuständigen Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF), wenn Nichtlandwirte kaufen oder nicht eindeutig erkennbar ist, ob es sich bei den Käufern um Land- bzw. Forstwirte handelt. Das erfolgte im Landkreis Harz im vergangenen Jahr insgesamt in 25 Fällen.*





*Nach Prüfung agrarstruktureller Kriterien legt das ALFF in ausgesuchten Fällen den Vertrag der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes vor. Im Landkreis Harz wurde von der Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts im vergangenen Jahr lediglich zweimal Gebrauch gemacht. Da der Landkreis nicht zu den verkaufsintensivsten Landkreisen – bezogen auf landwirtschaftliche Flächen – zählt, gibt es in den anderen Landkreisen sicherlich andere Wichtungen bezüglich der Ausübung von Vorkaufsrechten.*

*Aufgrund der derzeit geltenden Gesetzeslage gibt es bei der Prüfung der Anträge Probleme hinsichtlich des Versagungsgrundes des groben Missverhältnisses von Kaufpreis und Grundstückswert. Alle Versuche des Landkreises Harz, aus diesem Grund eine Genehmigung zu versagen, sind bisher negativ verlaufen.*

### **Thema Landpachtverträge**

*Im Jahr 2011 wurden 5056 Pachtfälle beim Landkreis Harz angezeigt. Aufgrund von unterschiedlichen Laufzeiten schwankt diese Zahl von Jahr zu Jahr jedoch erheblich.*

*Ein Pachtvertrag kann unter bestimmten Voraussetzungen beanstandet werden, beispielsweise bei ungesunder Nutzungsverteilung oder unangemessenem Pachtzins. Entsprechend Landpachtverkehrsgesetz ist ein Beanstandungsverfahren einzuleiten.*

*Bei der Beanstandung eines Pachtvertrages ist das ALFF als zuständige Fachbehörde zu beteiligen und dessen Beurteilung zur Entscheidung zugrunde zu legen. Durch den Landkreis Harz werden alle Pachtverträge über 10,00 Euro/Bodenpunkt zur Prüfung dem ALFF vorgelegt.*



Nach den Erfahrungen des Landkreises Harz und im Ergebnis der Stellungnahmen des ALFF bleibt festzustellen, dass zu den Landpachtverträgen aus siedlungsbehördlicher Sicht meist keine Bedenken bestehen, weil der Pächter mit dem Pachtpreis notgedrungen einverstanden ist, da die Fläche häufig in seinem Bewirtschaftungsgebiet liegt. Zudem machen die gepachteten Flächengrößen meist nur einen Bruchteil der insgesamt vom Pächter bewirtschaftenden Betriebsfläche aus.

Eine Versagung der Genehmigung ist damit nicht möglich.

Im BLG-Gutachten wurde auf ein schwerwiegendes Vollzugsdefizit bezüglich der Anzeige beim Abschluss bzw. Änderung eines Pachtvertrages hingewiesen. Dies ist aus Sicht des Landkreises Harz nur zu unterstreichen. Die angezeigten Pachtverträge liegen weit unter den tatsächlich abgeschlossenen Verträgen, der Landkreis hat keine Sanktionsmöglichkeiten, das Nichtanzeigen wird auch nicht geahndet.

**Fazit:**

Die Aufgaben aus dem Grundstück- und Landpachtverkehrsgesetz müssen bei den Landkreisen und kreisfreien Städten verbleiben. Den kritisierten unterschiedlichen Auslegungen und Anwendungen der Gesetze in den Landkreisen müssen die Landesbehörden mit spezifischen Anleitungen und Weiterbildungen sowie Erfahrungsaustauschen statt dem Ruf nach Zentralisierung begegnen.

Darüber hinaus ist der Gesetzgeber aufgefordert, den Kommunen Möglichkeiten an die Hand zu geben, um ihre Handlungsspielräume bei der Prüfung zu erweitern und die Steuerungsmöglichkeiten zum Wohle einer leistungsfähigen, gesunden und wirtschaftlich funktionierenden Landwirtschaft zu verbessern.



Aus Sicht der ÄLFF / Agrarstrukturbehörden:

**Dr. Winfried Sonderhoff**

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten  
Altmark

*In Sachsen-Anhalt werden die Bestimmungen des Grundstückverkehrsgesetzes in einem oft mehrstufigen Verfahren unter Beteiligung zahlreicher Behörden und Institutionen aktiv umgesetzt.*

*Grundstückskaufverträge sind von den Notaren der in den Landkreisen angesiedelten Grundstückverkehrsbehörden zur Genehmigung vorzulegen. Diese prüfen nach den Bestimmungen des Grundstückverkehrsgesetzes, ob eine Genehmigungsbedürftigkeit besteht und ob diese erteilt werden kann.*

*Bei fachlich nicht eindeutig zu beurteilenden Fällen wird das zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten als Agrarstrukturbehörde um eine Stellungnahme zur landwirtschaftlichen Privilegierung des Erwerbers sowie*

*zur Angemessenheit des Kaufpreises gebeten. Auch die Berufsverbände werden angehört.*

*Im Ergebnis der Prüfung auf dieser Stufe können ein Negativzeugnis für genehmigungsfreie Verkäufe, eine Genehmigung, eine Versagung oder weitergehende Prüfung stehen. Bei einer Genehmigungsversagung erlangt der Kaufvertrag keine Rechtswirksamkeit.*

*Kann ein privilegierter Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nicht festgestellt werden, so wird bei Flächen über zwei Hektar die Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach dem Reichssiedlungsgesetz geprüft.*

*Hierzu leitet der Landkreis den Kaufvertrag der ebenfalls im Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten angesiedelten Siedlungsbehörde zu. Stellt diese eine Verschlechterung der Agrarstruktur fest, weil der Verkauf öffentlichen Agrarstrukturvorhaben widerspricht oder ortsansässige Landwirte in ihrer Entwicklungsmöglichkeit behindert werden, erhält die Landgesellschaft als beauftragtes Siedlungsunternehmen den Auftrag zur Umsetzung des Vorkaufsrechtes zusammen mit einer abschließend zu berücksichtigenden Liste dringend aufstockungsbedürftiger Landwirte.*

*Die Landgesellschaft prüft die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und die Erwerbswilligkeit der vom ALFF benannten Unternehmen. Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, kommt es zur Vorkaufsrechtsausübung.*

*Die Anwendung von Grundstückverkehrs- und Reichssiedlungsgesetz ist oft nicht einfach. Häufig sind unbestimmte Rechtsbegriffe auszufüllen. Die Auslegung ist zwar durch Gerichte in vielen Punkten weitgehend geklärt; in der Praxis aber ist auch hier eine ständige Weiterentwicklung zu beobachten. Die praktische Umsetzung des Grundstückverkehrsgesetzes stellt damit hohe Ansprüche.*

*In Sachsen-Anhalt liegt die Umsetzung bei elf Landkreisen, vier Ämtern für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten und einer Landgesellschaft. Hier gilt es sowohl vertikal als auch horizontal sicherzustellen, dass die Gesetze von allen Beteiligten gleich ausgelegt und angewandt werden. Vertikal müssen die Prüfungen von Landkreisen, Ämtern und Landgesellschaft verantwortlich verzahnt und abgestimmt sein. Doppelarbeit sollte vermieden werden. Horizontal müssen gleiche Ergebnisse in benachbarten Kreisen oder Amtsbezirken durch eine intensive Fachaufsicht oder*

*hilfsweise eine Bündelung der Aufgabenübertragung abgesichert werden.*

*Das Grundstückverkehrsgesetz bildet den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Flächenverkäufe. Mit diesem Gesetz sind sicher nicht alle Aspekte bodenbezogener Eigentumsübertragungen zu fassen. Eine gelungene Umsetzung berücksichtigt aber einen Großteil der Vorgänge und hat zudem eine präventive Wirkung zum Schutz der Agrarstruktur.*

*Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalts will eine Arbeitsgruppe zur Umsetzung des Bodenverkehrs einrichten. Auf dieser Ebene sollen inhaltliche Fragestellungen zum Kreis der privilegiert Erwerbsberechtigten, zur Bedeutung der Ortsansässigkeit, zur Ermittlung eines angemessenen Kaufpreises oder zur Bemessung einer dringenden Aufstockungsbedürftigkeit diskutiert werden. Anschließend sollten die Ergebnisse in konkrete und rechtlich sicher belastbare Erlasse für die ausführende Verwaltung münden.*

Aus Sicht der Bauernverbände:

**Kurt-Henning Klamroth**

Präsident Bauernbund Sachsen-Anhalt e.V.

Das Grundstückverkehrsgesetz, als ein bestehendes Rechtsinstrument des bodenpolitischen Ordnungsrahmens, ermöglicht eine rechtliche Kontrolle des Bodenmarktes und verhindert den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte.

Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass zunehmend außerlandwirtschaftliche Interessenten aus spekulativen Gründen auftauchen, die landwirtschaftliche Flächen vor dem Hintergrund der Sicherung der Rohstoffbasis für Energieerzeugung, Spekulationen über Bauland u.a. kaufen und somit den Zielen der Landwirtschaftspolitik und insbesondere des Grundstückverkehrsgesetzes widersprechen.

Die Gesetzgebungskompetenz liegt bei den Ländern, die damit als Einzige die Möglichkeit haben, den Bodenverkauf einzuschränken.

Sämtliche Grundstücksverträge sind genehmigungsbedürftig und bei Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung (§ 9, Abs. 1 Ziff. 1 Grundstückverkehrsgesetz) kann die Genehmigung versagt werden, (beispielsweise bei einem Erwerb durch einen Nichtlandwirt, wenn ein Landwirt zu den gleichen Bedingungen eintrittswillig ist).

In diesem Verfahrensstadium müssen sich die Genehmigungsbehörden des Sachverstandes der landwirtschaftlichen Berufsvertretungen bedienen, was in einzelnen Landkreisen noch verbesserungswürdig ist.

Eine weitere Problematik ist, dass zu hohe Preise geboten werden, die die Landwirte überhaupt nicht mehr erwirtschaften und zahlen können. Dem will das Gesetz mit § 9 Abs. 1 Ziff. 3 Rechnung tragen, wonach die Genehmigung versagt werden kann, wenn der Gegenwert in einem großen Missverhältnis zu dem Wert des Grundstücks (50 prozentige Überschreitung) steht.

Die Problematik liegt darin, dass der maßgebliche Wert natürlich nie genau bezeichnet ist.

*Bei der Ermittlung kann es sich deswegen nur um Schätzungen handeln, deren Ermittlung die Aufgabe der Genehmigungsverfahren und des Tatrichters ist.*

*Hierzu kann aber in aller Regel ein Auszug aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse herangezogen werden. Maßgeblich sind die Verkehrswerte zwischen Land- und Forstwirtschaften nach normaler Nutzung und dauerhafter landwirtschaftlicher Nutzung. Die Richtwerte geben hierüber hinreichend Aufschluss.*

*Das Gesetz gibt den Eingriff in diese Verträge zum Schutz der Landwirtschaft her. Entscheidend ist, dass Behörden und Gerichte hierüber entsprechend entscheiden und sensibilisiert werden.*

*Grundsätzlich muss das Grundstücksverkehrsgesetz so novelliert werden, dass es dem agrarpolitischen Leitbild wieder Rechnung tragen kann und insbesondere der Bodenspekulation über Fondsgesellschaften, Aktiengesellschaften oder Ähnlichem entgegenwirkt.*

*Das Vorkaufsrecht der Landgesellschaften ist zielgerichtet zur Stärkung ortsansässiger Landwirtschaftsbetriebe auszuüben. Änderungen des landwirtschaftlichen Bodenrechts sind – wirksamer als bisher – auf die Abwehr außerlandwirtschaftlichen Kapitaleinflusses auf den Bodenmarkt zu richten.*

*Der zunehmenden Überfremdung landwirtschaftlicher Unternehmen über den Erwerb von Geschäftsanteilen durch außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger ist in geeigneter Weise entgegenzuwirken.*

*Im Falle von Änderungen beim Grundstücksverkehrsrecht sollten länderübergreifend gleichlautende Regelungen angestrebt werden, die sich eng an bundesrechtliche Regelungen anlehnen.*



### **Prof. Dr. Fritz Schumann**

Hauptgeschäftsführer

Landesbauernverband Sachsen-Anhalt e.V.

*Enorm angestiegene Preise für Bodenkäufe und Pachten können durch eine normale Landbewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis nicht realisiert werden. Die besondere Ausschreibungspraxis der BVVG und die alleinige Vergabe nach Höchstgeboten treibt die Preisbildung enorm an. Mit 35 – 40 Prozent Anteil an allen Bodenverkäufen ist die BVVG größter Bodenverkäufer und setzt mit der Preisbildung ungerechtfertigt Maßstäbe für andere Landeigentümer. Unter dem Dach des Bauernverbandes Sachsen-Anhalt hat sich eine Interessengruppe Boden gebildet, die ihrerseits Forderungen an die Politik formuliert hat. Diese Forderungen werden vom Landesvorstand unterstützt.*

*Der Landesvorstand verlangt vor allem:*

- *mehr Flexibilität zwischen Verpachtung und Verkauf. Die drei- und sechsjährigen Pachtverträge müssen auf Verlangen des Pächters verlängert werden.*
- *die Begrenzung der Ausschreibung auf maximal 10 ha je Los auch bei der BVVG. Diese Grenze sollte sich auch auf Ausschreibungen innerhalb einer Gemarkung beziehen.*
- *die Möglichkeit des Einstiegs des bisherigen Pächters zum Höchstgebot.*
- *die uneingeschränkte Erwerbsmöglichkeit von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch ortsansässige, mithaftende und mitarbeitende Gesellschafter von Betrieben in der Rechtsform juristischer Personen. Im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes muss es eine Gleichstellung solcher Personen mit Landwirten geben.*

*Die Erfüllung dieser Mindestanforderungen muss durch klare politische Entscheidungen der Verantwortlichen sichergestellt werden.*



## **Bedeutung der Eigentumsverteilung von land- und forstwirtschaftlichem Grund und Boden**

**Dr. Hermann Onko Aeikens**

Minister für Landwirtschaft und Umwelt  
des Landes Sachsen-Anhalt

*Die besondere Bedeutung des Bodeneigentums sollte neben der rein betriebsbezogenen Bedeutung in den einzelnen landwirtschaftlichen Unternehmen auch in einer Verantwortung für den ländlichen Raum, das Dorf und die Region zum Ausdruck kommen. In den neuen Ländern gab und gibt es traditionell sehr heterogene Betriebe. Neben Einzelwirtschaften im Haupt- oder Nebenerwerb wird die Unternehmensstruktur durch Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Genossenschaften und Kapitalgesellschaften geprägt.*

*In Anbetracht der gesetzlichen Regelungen zum Grundstückverkehr, die zum Teil wie das Reichssiedlungsgesetz aus den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts stammen, aber auch des Grundstückverkehrsgesetzes und des Landpachtverkehrsgesetzes aus den 1950er bzw. 1960er Jahren, stellt sich heute im Jahre 2012 die Frage, inwieweit diese gesetzlichen Regelungen der veränderten Situation im vereinigten Deutschland noch gerecht werden.*

*Zum Beispiel wird der Anteilsverkauf landwirtschaftlicher Unternehmen mit Grundbesitz durch das Grundstückverkehrsgesetz nicht erfasst. Auch haben die Vorträge gezeigt, dass auch Verbesserungsmöglichkeiten im Vollzug der Gesetze und im Zusammenspiel der Landkreise als Genehmigungsbehörden, der Ämter für Landwirtschaft und Flurneueordnung als Siedlungsbehörden und der Landgesellschaft als Siedlungsunternehmen vorhanden sein könnten.*



Die heutige Diskussion über die Eingriffsmöglichkeiten zeigt aber auch, dass bei eventuellen Änderungen sensibel mit den gesetzlichen Mitteln umgegangen werden muss, weil das Eigentum, und zwar aus Sicht der Verkäufer und Verpächter, dem besonderen Schutz des Grundgesetzes unterliegt. Diese von der Verfassung vorgegebenen Grenzen gilt es besonders zu beachten, auch wenn agrarstrukturelle Belange sowie eine förderliche Entwicklung des ländlichen Raumes eine notwendige Änderung der Gesetze geradezu herausfordern.

Nachdem die Bundeslandwirtschaftsministerin Ilse Aigner nochmals zugesagt hat, eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe noch im Herbst zu den Themen einzuberufen, wird auch das Land Sachsen-Anhalt seinerseits eine Arbeitsgruppe zusammenstellen, um sich mit den Verbänden über das politisch Wünschenswerte abzustimmen und mit wissenschaftlichen Erkenntnissen und juristischem Sachverstand zu begleiten.

### **OKR Albrecht Steinhäuser**

*Beauftragter der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland*

*Die Evangelische Kirche Mitteldeutschland verpachtet teilweise Grundstücke und Immobilien und tritt demnach auch als direkter Akteur zum Grundstückverkehr auf.*

*Die EKM bietet unter [www.kirchengrundstuecke.de](http://www.kirchengrundstuecke.de) eine bundesweite Immobilien-Plattform, die von der Evangelischen Kirche der Kirchenprovinz Sachsen initiiert wurde und vom Kirchenamt der Föderation Evangelischer Kirchen in Mitteldeutschland betreut wird. Auf [www.kirchengrundstuecke.de](http://www.kirchengrundstuecke.de) finden sich zurzeit kirchliche Gebäude und Flächen, die in Zukunft für die kirchliche Arbeit nicht mehr benötigt werden. Auf der Website finden sich das Areal im Gewerbepark, die Villa in Stadtlage, das ehemalige Pfarrhaus im Dorfkern oder auch in Ausnahmefällen die Kirche, die aufgrund von Gemeindefusionen nicht mehr als Gottesdienststätte genutzt wird und nun Mieter oder Käufer suchen, wieder.*

*Innovativ ist, wie die Vermarktung nicht genutzter kirchlicher Immobilien konstruktiv umgesetzt wird. Da es um Spezialimmobilien geht, erreichen die auf dieser Plattform eingestellten Immobilien so einen Aufmerksamkeitswert, der auf großen Immobilienportalen nicht gegeben wäre. Das Projekt ist sauber umgesetzt, Grafik und Benutzerführung sind gut, so dass sich ein hoher Nutzwert für Anbieter und Nachfrager ergibt. Oftmals stellen Landeskirchen gleichartige Online-Angebote als Insellösungen nebeneinander ins Web, daher ist auch positiv zu vermerken, dass hier vierzehn Landeskirchen kooperieren und so zurzeit Immobilienangebote aus zehn Bundesländer offerieren können. Auch wenn die Umnutzung und Neunutzung kirchlicher Immobilien ein sensibles Thema ist, zeigt die betont sachliche und landeskirchenübergreifende Darstellung, dass sich mit dem Einsatz vergleichsweise geringer Mittel – wie die Erstellung dieser Website – ein großer Nutzwert erzielen lässt. Dies ist gerade im Zeichen geringer werdender finanzieller Mittel ein positives Beispiel.*

*Hierfür erhielt die Webseite [www.kirchengrundstuecke.de](http://www.kirchengrundstuecke.de) einen Innovationspreis der Evangelischen Kreditgenossenschaft Kassel.*

*Die EKM vergibt kirchliche Landpachtflächen im „Pachtvergabeverfahren“ auf Grundlage § 19 Absatz 2 Grundstücksverkehrsgesetz i.V.m. § 19 der Durchführungsbestimmung zum Grundstücksgesetz. Pachtverträge werden in der Regel für zwölf Jahre geschlossen und enthalten eine Pachtpreisanpassungsklausel. Wichtiges Anliegen im Pachtvergabeverfahren ist es, Landwirte und landwirtschaftlichen Unternehmen Zugang zu kirchlichen Pachtflächen zu ermöglichen, eine Pächterauswahl auf Grundlage von nachvollziehbaren Kriterien zu treffen und optimale Einnahmen für die Finanzierung der kirchlichen Aufgaben zu generieren. Kriterien sind unter anderem ordnungsgemäße Bewirtschaftung, regionale Herkunft des Pachtbewerbers und soziale Aspekte.*

*Zusätzlich gibt es das Angebot der EKM „Flächenkauf gegen Rückpacht“. Gelegentlich kauft die EKM Acker, Grünland und Wald in Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen (West) und Brandenburg (West). Das Besondere: Die Flächen bleiben auf Dauer im kirchlichen Bestand und es wird langfristige Rückpacht angeboten. Ein Angebot kann im Internet abgeben werden.*

## **Stephan Rether**

Leiter Katholisches Büro Sachsen-Anhalt

*Grundstückverkehr und Bodenmarkt – das ist Handel mit Immobilien, das ist der Wechsel von Eigentum. Und Eigentum – das ist in Abgrenzung zu diktatorischen und sozialistischen Gesellschaftsordnungen ein zentraler Wert, ein Grundrecht unserer freiheitlich-demokratischen Grundordnung. Es wird durch Art. 14 unseres Grundgesetzes gewährleistet.*

*Doch auch das Eigentum ist kein schrankenloses Recht. So heißt es weiterhin in Art. 14, „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“*

*Auch im Rahmen der Entwicklung der katholischen Soziallehre finden diese Strukturen ihre ethische Entsprechung. Gegenüber dem marxistischen Sozialismus hat die katholische Soziallehre immer das Privateigentum als Institution verteidigt, auch das Privateigentum an Produktionsmitteln; sie hat aber auch weltweit dessen gerechtere Verteilung gefordert. Genauso wird die grundsätzliche Sozialpflichtigkeit allen Eigentums betont. Es geht in all dem letztlich immer um die Frage nach der ethischen Rechtfertigungsfähigkeit von Eigentumsstrukturen im Hinblick auf die Entfaltungsmöglichkeiten des Individuums und genauso der menschlichen Gesellschaft insgesamt.*

*An das Eigentum an landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben wird in besonderem Maße ein hoher sozialer Anspruch gestellt – auch und gerade hier in Sachsen-Anhalt. Es handelt sich um begrenzte Ressourcen, die einen weltweit stets wachsenden Ernährungsbedarf befriedigen müssen und zugleich wichtiges Instrument politischer Gestaltung im ländlichen Raum darstellen.*



*Der im Oktober 2012 veröffentlichte Welternährungsbericht der UN-Organisation FAO kommt zu dem Ergebnis: Jeder Achte in der Welt hungert, das sind insgesamt rund 870 Millionen Menschen! Es ist für uns kein Problem, Handelswege zu erschließen, die uns Handys aus Fernost und frische Erdbeeren im Dezember aus Südafrika bescheren.*

*Wir sind bislang aber nicht in der Lage, eine stabile Logistik herzustellen, die das menschliche Leid durch Hunger und Unterversorgung behebt oder jedenfalls größtmöglich lindert. Ist es da gerechtfertigt, dass statt Nahrungsmittel Biomasse erzeugt wird, dass wertvoller Ackerboden der Nahrungsmittelerzeugung entzogen wird, sei es aus unternehmerischem Kalkül oder ökologischer Überzeugung.*

*Nachdem am Wertpapier-Markt eine Ernüchterung eingetreten ist, wird die Kapitalanlage in landwirtschaftliche Fläche wieder zunehmend attraktiv. Hier ist es wichtig, dass das Interesse an einer rentablen Kapitalanlage nicht die*

*wichtigere Aufgabe einer fachkundigen, ethisch angemessenen und sozial verantwortlichen Bodenbewirtschaftung verdrängt. Gerade in Sachsen-Anhalt ist die Landwirtschaft ein unverzichtbarer sozialer Anker, der erhalten werden sollte. Landwirte, die vor Ort wohnen und arbeiten, sind in die lokale Gemeinschaft eingebunden, sie übernehmen dort Verantwortung in Vereinen, Kommunen und Kirchengemeinden. Sie stellen einen großen landespolitischen Wert dar. Landwirte und ihre Familien in Sachsen-Anhalt sind ein unverzichtbarer positiver Effekt, der gerade in den strukturschwachen Landesteilen politisch unterstützt werden sollte. Nicht zuletzt auch wegen der Herausforderungen des prognostizierten demografischen Wandels hierzulande.*

*Wir sind alle herausgefordert, jeweils im Rahmen unserer Möglichkeiten sorgfältig aber zügig zu prüfen, wie wir eine bestmögliche Balance zwischen den hier angesprochenen berechtigten individuellen und sozialen Rechten und Pflichten erhalten bzw. herstellen können.*

## Schlusswort

### **Bernhard Daldrup MdL**

Agrarpolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Landtag  
von Sachsen-Anhalt

*Der Boden ist als wichtiger Produktionsfaktor immobil, endlich und verdient unseren besonderen Schutz. Als CDU stehen wir für das Prinzip des umfassenden und generationenübergreifenden Schutzes der Eigentumsrechte ein. Diese sind konsequent einzuhalten. Tendenzen, wie der erhöhte außerlandwirtschaftliche Flächenbedarf, der Kauf von Boden als sicherer Faktor in der Weltwirtschaftskrise erhöhen den Kaufdruck gerade in den neuen Bundesländern, weshalb wir diese Tendenzen mit Sorge betrachten.*

*Denn nach 20 Jahren lässt sich feststellen: über 8 Milliarden Quadratmeter Flächen oder ca. 40 Prozent der Landesfläche haben ihren Eigentümer gewechselt. Der Anteil der Nichtlandwirte beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen*

*Flächen betrug 2011 44 Prozent.<sup>1</sup> Hiervon ist auch der Pachtmarkt betroffen – im Jahr 2010 ist das mittlere Jahrespachtentgelt auf 198 Euro je Hektar gestiegen, was den „Spitzenplatz“ von Sachsen-Anhalt in den neuen Bundesländern bedeutete.*

*Zu einer nachhaltigen Landwirtschaft mit leistungsfähigen Betrieben gehören aber stabile land- und forstwirtschaftliche Strukturen, für die wiederum eine ausgewogene Verteilung von Grund und Boden Voraussetzung ist. Eigentum beinhaltet in unseren Augen Verantwortung. Dieser unlösbare Zusammenhang führt zu gelebter Nachhaltigkeit. Wir treten daher für Transparenz über die Eigentumsverhältnisse beim Boden ein. Diesbezügliche gesetzliche Voraussetzungen sind zu schaffen.*

*Wir wollen, dass sich das breitgestreute Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglichst in den Händen der wirtschaftenden Betriebe befindet. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sollten ortsansässig, selbst haftend und*

<sup>1</sup> Siehe Grundstücksmarktbericht 2012



*im regionalen Gemeinleben verwurzelt sein. Bodeneigentum und Landbewirtschaftung durch anonyme Fonds und börsennotierte AGs lehnen wir ab. Wir wollen eine Land- und Forstwirtschaft, die in und mit jedem Dorf lebt. Wir unterstützen eine flächendeckende Landwirtschaft. Angesichts zukünftiger Herausforderungen sehen wir die Chancen einer erhöhten Wertschöpfung durch angemessene Veredlung und Tierdichte in Sachsen-Anhalt.*

*Welche gesetzlichen Änderungen beim Grundstückmarktgesetz und Reichssiedlungsgesetz getroffen werden müssen, um diese Ziele zu erreichen, muss nun im weiteren Verlauf geklärt werden. Hierbei ist eine weitere Betrachtung aus juristischer Sicht angebracht. Wir begrüßen daher die vom Landwirtschafts- und Umweltminister Dr. Aeikens ins Leben gerufene Arbeitsgemeinschaft Boden, die erste Ergebnisse im Sommer 2013 präsentieren möchte. Wir wünschen uns, dass Sachsen-Anhalt 2013 weitere Schritte unternehmen kann, um den Grundstückverkehr und Bodenmarkt in unserem Land nachhaltig zu gestalten.*





## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber:**

André Schröder, Vorsitzender der CDU-Fraktion  
im Landtag von Sachsen-Anhalt  
Domplatz 6-9 · 39104 Magdeburg  
Telefon: 0391 5602016 · Fax: 0391 5602028  
E-Mail: [presse@cdufraktion.de](mailto:presse@cdufraktion.de)  
[www.cdufraktion.de](http://www.cdufraktion.de)

**Stand:** Februar 2013

### **Herstellung:**

DRUCKHAUS SCHLUTIUS  
Halberstädter Str. 37 · 39112 Magdeburg  
Telefon: 0391 628570 · Fax: 0391 6285722  
E-Mail: [info@schlutius-magdeburg.de](mailto:info@schlutius-magdeburg.de)  
[www.schlutius-magdeburg.de](http://www.schlutius-magdeburg.de)

### **Bildnachweis:**

**Entsprechend der Reihenfolge:** © Bernd Jürgens - fotolia.com, © MEV,  
© goodluz - fotolia.com, © Alessio Orrù - fotolia.com, © ferkelraggae - fotolia.com,  
© sutsaiy - fotolia.com, © Photo-K - fotolia.com, © DLeonis - fotolia.com,  
© Lucky Dragon - fotolia.com, © Ulrich Müller - fotolia.com, © auremar - fotolia.com,  
© carballo - fotolia.com, © Ichbins11 - fotolia.com





CDU-Fraktion im Landtag  
von Sachsen-Anhalt

[www.cdufraktion.de](http://www.cdufraktion.de)