

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktionen CDU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Agrarstrukturgesetz Sachsen-Anhalt - ASG LSA

Grundsätzlich **begrüßen** wir es ausdrücklich, dass nun endlich ein Entwurf für ein Agrarstrukturgesetz vorliegt, der das Potential hat, die rechtlichen Missstände auf dem Bodenmarkt zu beheben. Gleichzeitig finden wir es ausgesprochen schade, dass dieser Entwurf erst jetzt in die Diskussion kommt, obwohl das Problem seit Beginn der Legislatur auf dem Tisch liegt – zum einen sind in den vergangenen Jahren wieder etliche Betriebe von außerlandwirtschaftlichen Investoren gekauft worden und damit die Agrarstruktur weiter nachhaltig geschädigt worden, zum anderen wird dadurch der parlamentarische Zeitplan sehr knapp.

Ausdrücklich stimmen wir den Regelungen zur **Beschränkung der regionalen Konzentration auf dem Bodenmarkt** bei Flächenkauf, Pacht und Anteilsverkäufen zu. Aber nur wenn dieser Ansatz tatsächlich auch im Verwaltungshandeln konsequent umgesetzt wird, können die in der Begründung als agrarstrukturelles und bodenmarktpolitisches Leitbild genannten Ziele auch erreicht werden. Um das Gesetz in sich konsistent zu gestalten und der Verwaltung ein gerichtsfestes Instrument an die Hand zu geben, sind aus unserer Sicht noch einige Änderungen am Entwurf notwendig, die im folgenden näher erläutert werden.

1. Allgemeines

Für die an verschiedenen Stellen angeführte agrarstrukturelle Benachteiligung (§ 25 Abs. 1 Satz 1), die agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens (§ 8 Abs. 1 Satz 1) bzw. die erhebliche Nachteile für Agrarstruktur (§ 28 Abs. 1),) fehlt in der Begründung eine klare und für die Verwaltung handhabbare Beschreibung, was genau damit gemeint ist. Es müssen unbedingt harte Kriterien im Leitbild verankert werden, die im Verwaltungsvollzug angewendet werden können.

Im Entwurf finden sich an verschiedenen Stellen **unterschiedliche Begriffe** für ähnliche Inhalte, z.B. Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (§ 25), marktbeherrschende Stellung am regionalen Bodenmarkt (§ 8), Flächenkonzentration (Begründung), wesentliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt (§ 28). Eine einheitliche Sprachregelung würde mehr Rechtssicherheit schaffen.

Generell muss klar geregelt werden, dass bei allen Punkten, in denen es um Marktmacht, Flächenkonzentration etc. geht, immer alle Betriebe mit betrachtet werden, die wirtschaftlich miteinander verflochten sind, d.h. einen **bestimmenden Einfluss** aufeinander haben im Sinne von § 26 Abs. 3 und § 8 Abs. 7 Satz 5.

2. Allgemeine Vorschriften

Die im § 1 genannten **Zielsetzungen** entsprechen nicht Anforderungen der heutigen Zeit. Als Zielsetzungen sollten mindestens genannt werden:

- Abwehr von Gefahren für eine nachhaltige Agrarstruktur und damit für den ländlichen Raum durch eine ungesunde Verteilung landwirtschaftlicher Flächen
- Stärkung einer regional verankerten Landwirtschaft mit hohen sozialen und ökologischen Standards
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit gesunden und regionalen Lebensmitteln
- Sicherung eines guten Lebensunterhalts der Landwirte in Sachsen-Anhalt
- Sicherung der regionalen Wirtschaftskreisläufe mit regionaler und naturnaher Produktion, Verarbeitung und Vermarktung, dadurch Sicherung von Arbeit, Wertschöpfung, Wohlstand und Steueraufkommen insbesondere auch in den ländlichen Räumen in Sachsen-Anhalt
- langfristig niedrige Boden- und Pachtpreise um ortsansässigen Landwirten den Boden als Produktionsgrundlage verfügbar zu halten
- breite Streuung des Bodeneigentums
- Ausschluss landwirtschaftsfremder Investoren vom Flächenverkauf.

Die Definition Landwirt erfolgt in der Begründung mit Bezug auf **Bundesgesetze** ohne klarzustellen, dass die Rechtsprechung auf Bundesebene auch zukünftig übernommen werden soll. Dies betrifft z.B. die Diskussion über die rechtliche Einordnung der verschiedenen Formen der Solidarischen Landwirtschaft (Solawi).

Die Einbeziehung der **Ehegatten von Landwirten** in den Kreis der Landwirte in § 2 Abs. 7 erweitert aus unserer Sicht den Kreis der Berechtigten unnötig und unbegründet. Da davon auszugehen ist, dass Ehepartner auch wirtschaftlich miteinander verflochten sind, würde dieser Absatz de facto zu einer erhöhten Konzentration des Eigentums an Grund und Boden führen, da er dazu führt, dass diese verschleiert wird. Er sollte deshalb gestrichen werden. Ganz unbedingt muss der Kreis aber (wenn überhaupt) im letzten Satz auf die eingetragenen Lebenspartner beschränkt werden, da es sonst der Verwaltung fast unmöglich ist, diese Fälle zu definieren.

Auf die Erweiterung der Begriffsdefinition des Landwirts um **Beschäftigte einer juristischen Person** trifft das oben Gesagte ebenfalls zu.

An keiner Stelle geht der Entwurf auf die Intention des Gesetzgebers ein, wie der Widerspruch gehandhabt werden soll zwischen dem Ziel, große und leistungsfähige Betriebe zu fördern einerseits und andererseits eine **breite Streuung des Eigentums** an Grund und Boden anzustreben. Eine Klarstellung, dass eine hohe Pachtquote eine breite Streuung des Eigentums an Grund und Boden ermöglichen kann, wäre hier hilfreich und sollte in der Begründung stehen.

3. Grundstücksverkehr

Die Anhebung der **Genehmigungsschwelle** auf 5 ha ist aus unserer Sicht höchst problematisch, weil bei einer durchschnittlichen Kauffläche je Kaufvertrag in Sachsen-Anhalt von etwa 4 ha zukünftig mehr als die Hälfte der Kaufverträge ohne jegliche Anzeige- und Genehmigungspflicht ablaufen würde. Auch wenn dies in den letzten Jahren nur etwa 20 % der gehandelten Fläche betroffen hat, wäre die Signalwirkung fatal: gerade die im Gesetz gewünschten bäuerlichen Betriebe hätten dann noch öfter das Nachsehen hinter außerlandwirtschaftlichen Grundstückserwerb, die Flächen als Industrieausgleichsflächen aufkaufen oder eben auch als Kapitalanlage. Die Genehmigungsfreiheit sollte wie bisher bei 2 ha enden, was ausreicht, um ortsansässigen Nichtlandwirten die Möglichkeit zu geben, Kapital anzulegen und so zu einer breiten Streuung des Eigentums an Grund und Boden beizutragen.

Um die oben beschriebenen Missstände abzustellen und trotzdem die breite Streuung auch zukünftig zu gewährleisten sollte auch jedem Nicht-Landwirt das Recht eingeräumt werden, max. 5 ha Eigentum an landwirtschaftlicher Fläche zu erwerben.

Hinzu kommt, dass nunmehr ja alle Pachtverträge angezeigt werden, was der Behörde die Möglichkeit gibt, auch alle Pachtverträge zu beanstanden. Somit wird eine Lücke im Vollzug geschlossen, die es momentan auch **Hobbylandwirten** ermöglicht hat, Land zu pachten. Sollten beide Regelungen so wie vorgesehen umgesetzt werden, könnte ein Hobbylandwirt zwar Flächen unter 5 ha kaufen, aber nicht pachten – ein Widerspruch, der sicherlich nicht gewollt ist.

Die Absenkung des Versagungsgrundes „**Kaufpreis über dem Marktwert**“ auf 20 % (§ 8 Abs. 5) ist ein richtiger Schritt, eine stärker dämpfende Wirkung hätte eine Absenkung auf 10 % und ist deshalb zu bevorzugen.

Zu den Kaufmöglichkeiten für **Genossenschaftsmitglieder** in § 8 Abs. 3 gilt das unter 2. Gesagte.

4. Landpachtverkehr

Da in Zukunft wegen der Androhung eines Ordnungsgeldes und Festsetzung eines Zwangsgeldes alle Pachtverträge angezeigt werden und somit beanstandet werden können, haben nur noch diejenigen eine Chance zu pachten, die entweder bereits Landwirt sind oder aber ein **ertragssicheres Unternehmen der Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb** (§2 Abs. 10) gründen wollen. Hobbylandwirte oder Menschen, die sich erst ausprobieren wollen haben so keine Chance. Es gibt aber etliche mittlerweile sehr erfolgreiche Betriebe, die genau so angefangen haben - diese Entwicklungsmöglichkeit würde zukünftig abgeschnitten, was gesamtgesellschaftlich sicherlich nicht zu rechtfertigen ist. Deswegen muss § 1 Abs. 2 Nr. 2 ergänzt werden um den Nachsatz: wenn die Pachtfläche größer als 2 ha ist. Dies würde auch eine Einheitlichkeit zur Regelung des Grundstücksverkehrs herstellen. Es sollte auch jedem Nicht-Landwirt das Recht eingeräumt werden, max. 5 ha landwirtschaftliche Fläche zu pachten.

Der Beanstandungsgrund „wenn die Verpachtung ... zu einer Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in einem Gebiet führt, die geeignet ist, anderen Unternehmen der Landwirtschaft **jegliche Entwicklungsmöglichkeit** zu nehmen“ - ist zu unklar formuliert, da es für Behörde nahezu unmöglich sein dürfte, dies nachzuweisen - schließlich könnte der betreffende Betrieb ja auch in der Nachbargemarkung pachten. Hier muss unbedingt die Regelung von § 8 Abs. 7 übernommen werden, wenn die Regelung Wirkung entfalten soll.

Der **Beanstandungsgrund** in § 25 Abs. 1 Satz 3 ist zu unscharf formuliert und hat bislang noch keine nennenswerte Rechtswirksamkeit erlangt, obwohl er schon lange so im Landpachtverkehrsgesetz enthalten ist. Hier muss dringend präzisiert werden. Außerdem sollte ein Pachtvertrag beanstandet werden, wenn analog zu § 8 Abs. 5 die Pacht im regionalen Vergleich überhöht ist.

Wird ein Pachtvertrag beanstandet, so ist die **Auflage** zu erteilen, das Land zu den regional üblichen Konditionen an einen ortsansässigen Landwirte zu verpachten. Kommen dafür mehrere Landwirte in Betracht, so hat die Auswahl nach klaren, eindeutig definierten und bepunkteten Kriterien erfolgen. Die Grundsätze dazu müssen im Gesetz verankert werden, die Details sicherlich in nachgeordneten Verordnungen etc. Einen detaillierten Vorschlag dazu haben wir in unserem Papier zur Gemeinwohlpacht dargelegt.

5. Siedlungsrecht

§ 12 Abs. 3 (**Haltefrist** auf 10 Jahre für Siedlungsgesellschaft) befürworten wir ausdrücklich.

Wird nach § 8 ein Grundstücksverkauf versagt und nimmt das Siedlungsunternehmen nach § 14 sein Vorkaufsrecht wahr, so fallen für den Landwirt, der wiederum das Grundstück vom Siedlungsunternehmen erwirbt, sowohl die z.T. erheblichen **Gebühren des Siedlungsunternehmens**, als auch die **doppelte Grunderwerbssteuer** an. Dies könnte vermieden werden, wenn der § 16 um einen Absatz ergänzt würde im Sinne von „(3) Sofern das Siedlungsunternehmen bekundet, von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen zu wollen, steht das Vorkaufsrecht ortsansässigen Landwirten im Sinne des § 2 Abs. 6 zu. Das Vorkaufsrecht steht nicht Landwirten zu, die bereits eine marktbeherrschende Stellung im Sinne des § 8 Abs. 7 haben oder durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erlangen würden.“ In dem Gesetz müsste natürlich noch der Begriff ortsansässig definiert werden (z.B. Wohnsitz im Umkreis von 50 km o.ä.).

Es muss unbedingt sichergestellt werden, dass tatsächlich alle aufstockungsbedürftigen, ortsansässigen Landwirte **benachrichtigt** werden, wenn das Siedlungsunternehmen ein Grundstück weiter veräußern will. In der derzeitigen Praxis werden i.d.R. lediglich die Mitglieder des Landesbauernverbandes informiert.

Alle **Vergabeentscheidungen** des Siedlungsunternehmens müssen nach klaren, eindeutig definierten und bepunkteten Kriterien erfolgen. Die Grundsätze dazu müssen im Gesetz verankert werden, die Details sicherlich in nachgeordneten Verordnungen etc. Einen detaillierten Vorschlag dazu haben wir in unserem Papier zur Gemeinwohlpacht dargelegt, der auch auf die Auswahl von Kaufinteressenten anwendbar ist.

Im § 14 ist dem Siedlungsunternehmen ein **Vorkaufsrecht** für den Fall einzuräumen, dass ein Anteilsverkauf nach § 28 versagt wurde.

6. Anteilsverkäufe

6.1. § 26 - Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte

Die doppelte Auslöseschwelle (bestimmender Einfluss und Flächengröße) ist grundsätzlich richtig gewählt, aus unserer Sicht sind aber **250 ha** zu viel. Der Begründung ist zu entnehmen, dass dieser Wert Bezug nimmt auf die durchschnittliche Betriebsfläche in Sachsen-Anhalt (263 ha), dies bezieht aber Eigentums- und Pachtflächen mit ein. Soll die Logik beibehalten werden, müsste in Abs. 1 Satz 2 entweder auf Eigentum und Besitz (also die bewirtschaftete Fläche) abgestellt werden oder aber die Grenze auf die durchschnittliche Eigentumsfläche bezogen werden. Der Eigentumsanteil beträgt gemäß der in der Begründung angegebenen Zahl 29 %, d.h. Genehmigungen müssten ab 75 ha Eigentum eingeholt werden oder aber ab 250 ha bewirtschafteter Fläche. Hinzu kommt, dass z.B. bei eingetragenen Genossenschaften oft nicht die eG im Grundbuch steht, sondern einzelne Genossen.

Im Absatz 2 muss unbedingt die **Stiftung** mit aufgenommen werden, wenn überhaupt Rechtsformen benannt werden sollen. Heute schon wird ein nennenswerter Teil der Anteilsverkäufe über Stiftungen abgewickelt - die Erläuterung in der Begründung reicht dafür nicht aus. Als Beispiel sei hier nur der im August 2020 erfolgte Verkauf der ADIB GmbH des ehemaligen Präsidenten des Thüringer Bauernverbandes Dr. Kliem an die Lukas-Stiftung mit Sitz in Nortorf, Schleswig-Holstein genannt. Es handelt sich um eine sogenannte Familienstiftung, sie hält das Vermögen des Familienzweiges um Theo Albrecht jun. und dient zugleich der Versorgung der Abkömmlinge dieses Familienzweiges. Ähnliche Erfahrungen musste das Bundesland Tirol sammeln, in dessen seit 1996 geltendem Gesetz zur Regulierung von Anteilsverkäufen die Aktiengesellschaften ausgenommen sind, mit der Folge, dass

dieser Umgehungstatbestand erfolgreich genutzt wird. Noch besser wäre die schlichte Formulierung: „(2) Unternehmen im Sinne von Absatz 1 sind alle Kapital- und Personengesellschaften.“. Dies schließt auch alle europäischen Rechtsformen mit ein.

Die Grenze für den **bestimmenden Einfluss** bei 25% festzulegen begrüßen wir ebenfalls. Es sollte aber im § 26 Abs. 3 ergänzt werden, dass jeder **persönlich haftende Gesellschafter** einen bestimmenden Einfluss auf die Gesellschaft hat und deshalb bei einem Wechsel dieser auch im Vorfeld eine Genehmigung eingeholt werden muss, wenn die anderen Schwellen ebenfalls überschritten werden.

6.2. § 27 - Antrag auf Zustimmung, Mitteilungspflichten

Es erschließt sich uns nicht, warum hier von **Zustimmung** die Rede ist, in den anderen Rechtsgebieten aber von Genehmigung. Sollte hier ein Unterschied gemacht werden sollen, müsste dieser klar benannt werden, ansonsten sollte ein einheitlicher Sprachgebrauch gewählt werden.

Unklar bleibt, welche Rechtsfolge vorgesehen ist, wenn im Nachgang ein **Aktienerwerb an der Börse** versagt werden sollte. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoller, auch hier den Erwerb eines bestimmenden Anteils schwebend rechtsunwirksam zu halten, solange keine Zustimmung/Genehmigung erteilt worden ist. Wenn Aktienpakete in dieser Größenordnung gehandelt werden, muss im Vorfeld in der Regel sowieso großer Aufwand betrieben werden, da u.a. die finanzierenden Banken, ggf. die Börsenaufsicht etc. angefragt werden müssen. Um zu verhindern, dass dann im Nachgang der Verkauf versagt und rückabgewickelt werden muss, sollte die Zustimmung/Genehmigung im Vorfeld eingeholt werden. Dies ist auch notwendig, um die Rechtssystematik einzuhalten. Sollte dies aus formalrechtlichen Gründen nicht machbar sein, muss mindestens die Möglichkeit vorgesehen werden, Auflagen analog zu § 9 zu erteilen oder die Genehmigung an Bedingungen analog zu § 10 zu knüpfen.

Gleiches gilt auch für die in der Begründung auf Seite 47 erwähnte „**Anwachsung bei Gesellschaftern durch ausscheidende Gesellschafter**, die bereits im Gesellschaftsvertrag geregelt sein kann.“ Auch sie muss zwingend im Vorfeld angezeigt und genehmigt werden und es müssen Rechtsfolgen im Gesetz formuliert werden bzw. die Möglichkeit vorgesehen werden, Auflagen analog zu § 9 zu erteilen oder die Genehmigung an Bedingungen analog zu § 10 zu knüpfen

Im Absatz 2 muss zwingend festgelegt werden, dass die Angaben zu allen Unternehmen vorzulegen und zu berücksichtigen sind, auf die das antragstellende Unternehmen einen **bestimmenden Einfluss** im Sinne von § 26 Abs. 3 hat. Der Verweis auf § 15 des Aktiengesetzes reicht nicht aus, da dieser sich nur auf Aktiengesellschaften bezieht.

6.3. § 28 Zustimmung

In Absatz 1 sollte als Versagungsgrund unbedingt ein Satz 3 eingefügt werden, der Bezug nimmt auf die in § 1 definierten Ziele.

Auch wenn die geforderte Berücksichtigung der „**landwirtschaftlichen Fachkunde**“ vermutlich leicht zu umgehen ist, begrüßen wir trotzdem dieses klare politische Signal.

§ 28 Abs. 1 Nr. 2 sollte zur Klarstellung ergänzt werden um den Hinweis auf § 8 Abs. 1 Nr. 3 und Abs 5.

Es fehlt eine klare Definition für **unzumutbare Härte**, da es noch keine Rechtsprechung zum Thema Anteilsverkäufe gibt. Ein Verweis in der Begründung auf die bestehende Rechtsprechung zum Grundstücksverkehr würde hier Klarheit schaffen.

Analog zu § 14 ist dem Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht einzuräumen, wenn der Verkauf versagt wurde.

6.4. noch zu ergänzende Regelungen bei Anteilsverkäufen

6.4.1. Überregionale Holdingstrukturen

Überregionale Holdingstrukturen, die Agrarbetriebe aufkaufen beschädigen die Agrarstruktur in weitaus höherem Maße als Investoren, die lediglich einen Betrieb übernehmen. Dies lässt sich an folgenden Indikatoren gut belegen:

- Sie unterlaufen das in der Begründung im Leitbild festgelegte Ziel von Betrieben, *die von ortsansässigen Landwirtinnen und Landwirte bewirtschaftet werden*, da niemand an mehreren Orten gleichzeitig ortsansässig sein kann.
- Sie unterlaufen das in § 1 festgelegte Ziel der *Sicherung der Funktionsfähigkeit ländlicher Räume*, da in aller Regel Arbeitsplätze vor allem im Management in die Konzernzentralen verlegt werden und somit gut bezahlte Arbeitsplätze vor Ort wegfallen. Im Extremfall gibt es vor Ort gar keine dauerhaften Arbeitsplätze mehr, da alle anfallenden Arbeiten über Lohnunternehmer bzw. wie im Falle der KTG Agrar von konzerneigenen Fahrzeugflotten erledigt werden. Gleichzeitig werden meist die Steuern ebenfalls in der Konzernzentrale gezahlt oder Gewinne über Gewinnabführungsverträge dorthin transferiert, so dass das Steueraufkommen vor Ort auch dadurch sinkt.
- Sie unterlaufen das ebenfalls in § 1 festgelegte Ziel der *Sicherung der Wertschöpfung im ländlichen Raum*, da zumeist arbeitsintensive Produktionszweige wie z.B. die Tierhaltung bereits vor dem Verkauf abgestoßen werden und somit die Wertschöpfung vor Ort sinkt. Dies widerspricht auch dem im Leitbild festgelegten Ziel von Betrieben, *die Ackerbau und eine flächengebundene Tierhaltung kombinieren*.
- Da in überregionalen Holdingstrukturen oft mehrere Unternehmenszweige gebündelt sind, verfügen die Agrarbetriebe innerhalb einer solchen Holding über ungleich größere finanzielle Reserven, als dies vergleichbare Einzelunternehmen haben. Deshalb können sie z.B. auch kurzfristig die Bodenpreise hoch treiben, um sich mittelfristig eine bessere Marktmacht zu sichern.
- Vor allem aber unterlaufen sie das im Leitbild festgelegte Ziel von Betrieben, *deren Eigentümerinnen und Eigentümer ... sich in den ländlichen Gemeinden gesellschaftlich engagieren*, da diese Eigentümer ihren Lebensmittelpunkt nicht in dieser Gemeinde haben.
- In die weitere Zukunft gedacht könnten diese Investoren (vor allem wenn es internationale Holdings sind) dazu führen, dass die Ernährungssicherheit in Sachsen-Anhalt gefährdet ist, wenn der Anbau landwirtschaftlicher Produkte nicht mehr der Ernährung der Bevölkerung im Land sondern dem Export dient. Dieses Phänomen ist in Ländern des globalen Südens bereits heute Alltag.

Deshalb müssen zwingend nicht nur die Konzentrationen auf dem regionalen Bodenmarkt betrachtet werden, sondern zusätzlich auch überregionale Konzentrationsprozesse. Deshalb schlagen wir als zusätzlichen Versagungsgrund folgende Regelung vor:

Max. 500 ha im Eigentum: Der Käufer muss im Genehmigungsverfahren offenlegen, wie viel landwirtschaftliche Nutzfläche er und seine Verwandten 1. Grades, Ehegatten und Lebenspartner bereits besitzen, dabei werden auch Flächen außerhalb Sachsen-Anhalts und Deutschlands einbezogen. Die Genehmigung wird versagt, wenn er und seine Verwandten 1. Grades, Ehegatten und Lebenspartner durch den Kauf des Betriebes mehr als 500 Hektar Eigentum besitzt und sich in einer wirtschaftlichen Verflechtung mit diesen befindet. Bei kaufenden juristischen Personen wird hierbei betrachtet, welche Personen am Ende wie viel Einfluss auf die Gesellschaft ausüben (Holdingstrukturen) und wie viel Eigentumsfläche sich daraus ergibt. Auch hier gilt die Höchstgrenze von 500 ha Eigentum bzw. bestimmender Einfluss für jede Person und seine Verwandten 1. Grades, Ehegatten und Lebenspartner. Bereits

heute wenden sowohl Polen, als auch Litauen diese Grenze von 500 ha Eigentum beim staatlichen Verkauf von Land an.

Die genannten Angaben muss der Käufer der Genehmigungsbehörde in geeigneter Form zur Verfügung stellen. Bei nachträglich festgestellten Falschangaben wird die Genehmigung rückwirkend aufgehoben, der Kauf rückabgewickelt und ein Ordnungsgeld verhängt. Der Käufer trägt die Kosten für die Rückabwicklung allein.

Der Eigentumsnachweis erfolgt in der Regel durch aktuelle Grundbuchauszüge. Da diese mittlerweile digital geführt werden, ist auch ein aktueller Eigentumsnachweis problemlos möglich. Um der Genehmigungsbehörde die Arbeit zu erleichtern, ist innerhalb angemessener Frist ein landesweites zentrales Eigentums- und Pachtkataster anzulegen, analog zum „Herkunftssicherungs- und Informationssystem für Tiere“ (HIT).

Max. 5000 ha in Bewirtschaftung: Ebenso darf eine Person und seine Verwandten 1. Grades, Ehegatten und Lebenspartner insgesamt nicht mehr als 5.000 ha bewirtschaften, hierbei werden evtl. auch die Pachtlaufzeiten beachtet. Dabei werden auch Flächen betrachtet, welche die Käufer außerhalb des jeweiligen Bundeslandes und Deutschlands besitzen bzw. bewirtschaften. Der Genehmigungsvorbehalt gilt aber selbstverständlich nur für Betriebe/Flächen im jeweiligen Bundesland. Die juristisch exakte Formulierung sollte sich an den Regelungen des "Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz" (EALG) von 1994 orientieren. Diese Angaben muss der Käufer der Genehmigungsbehörde in geeigneter Form zur Verfügung stellen. Bei nachträglich festgestellten Falschangaben wird die Genehmigung rückwirkend aufgehoben, der Kauf rückabgewickelt und ein Ordnungsgeld verhängt. Der Käufer trägt die Kosten für die Rückabwicklung allein.

6.4.2. Transparenz

Die **Verkaufsabsicht** muss mindestens 3 Monate vor Vertragsabschluss öffentlich bekanntgemacht worden sein, um allen Interessierten die Möglichkeit zu geben, ein Angebot abzugeben.

6.4.3. Zugang für bäuerliche Betriebe sicherstellen

Um nach einer **Konzerninsolvenz** den Verkauf an den Folgeinvestor zu vermeiden, darf in einem solchen Fall der Verkauf der Flächen nur in kleinen Losen erfolgen. Ganze Betriebe müssen einzeln in betriebsfähigen Einheiten verkauft werden - nicht im Paket wie es z.B. im Fall der KTG-Agrar vollzogen wurde. Wenn zum Zeitpunkt des Verkaufes kein den Kriterien entsprechender Käufer auftritt, muss das Siedlungsunternehmen als Zwischenkäufer auftreten, um den Betrieb anschließend entsprechend den Kriterien des agrarstrukturellen und bodenpolitischen Leitbildes weiter zu veräußern oder zu verpachten.

6.4.4. Haltefristen

Um Spekulation mit Boden und reine private Vermögensbildung zu verhindern, sollte eine **Haltefrist** von 15 Jahren für die erworbenen Anteile im Gesetz verankert werden. Weiterhin sollte das aufgekaufte Unternehmen für einen Zeitraum von 10 Jahren vom Erwerb weiterer landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen werden (**Sperrzeit** für Teilnahme am Bodenmarkt) wenn

- a) weniger als 30% der Gesellschafter der kaufenden juristischen Person bzw. weniger als 30 % der Käufer zukünftig aktiv in dem zu kaufenden Betrieb arbeiten und
- b) der Käufer bzw. die bestimmende Mehrheit der Gesellschafter nicht vor Ort ansässig sind bzw. ihren Wohnsitz an den Ort verlegen (Existenzgründer).

6.4.5. Ausnahmen

Gemeinwohlorientierte Investoren sollten Anteile an Betrieben kaufen können, wenn sie alle der folgenden Kriterien erfüllen:

- a) Keine Gewinnerzielungsabsicht: Dies macht sich unter anderem an einer moderaten, ortsüblichen Höhe von Kauf und Pachtpreisen bzw. vertraglicher Renditebegrenzung bei Beteiligung, fest. Weiterhin sind sie in Gesellschaftsformen organisiert, die eine gesellschaftliche Kontrolle des wirtschaftlichen Handles zulässt. Diese Investoren verstehen sich selbst als solidarische Form der Selbsthilfe und nicht als Geldanlage. Die Förderung sozialer, kultureller oder ökologischer Belange steht im Vordergrund.
- b) Gemeinwohl ist sichergestellt: Der Nutzen für die Allgemeinheit muss durch bereits vorhandene Inanspruchnahme des Käufers von öffentlichen Fördermitteln im Bereich Vertragsnaturschutz, Sortenerhalt oder Ökolandbau nachgewiesen werden. Grundvoraussetzung ist allerdings auch hier eine Bewirtschaftung in bäuerlicher Hand sowie in für Bäuerinnen und Bauern planbaren und verlässlichen Strukturen.
- c) Langfristigkeit: Das Investment hat eine langfristige Perspektive von mindestens 12 Jahren. Dies gilt für Pacht, Kauf sowie weitere vertragliche Bindungen gleichermaßen.
- d) Ortsansässige Betriebe werden bevorzugt: Bei der Vergabe des Betriebes wurden ortsansässige kleine und mittlere Betriebe sowie Existenzgründer vorrangig berücksichtigt. Dies ist durch entsprechende Ausschreibungsunterlagen nachzuweisen. Weiterhin muss der Gemeinwohl orientierte Investor durch regelmäßige Ausschreibungen der Fläche im Abstand von max. 5 Jahren sicherstellen, dass Existenzgründer sowie örtliche kleine und mittlere Betriebe, die erst nach Erwerb durch den Investor gegründet wurden oder an der Erstausschreibung nicht teilnehmen konnten oder wollten, regelmäßig Zugriff auf die gekaufte Fläche haben.

6.4.6. Sonderkündigungsrecht für Verpächter

Es sollte ein **Sonderkündigungsrecht für Verpächter** geschaffen werden, wenn mehr als 50 % der Anteile eines Betriebes verkauft werden – dies sollte analog zum § 593a BGB (Betriebsübergabe) im Gesetz verankert werden, um eine Gleichstellung bei der Betriebsübergabe zwischen natürlichen und juristischen Personen zu gewährleisten.

7. Verfahren

Es muss im § 30 (Behördliches Verfahren) geregelt werden was passiert, wenn die Behörde nicht innerhalb der Frist eine Entscheidung über einen beantragten Anteilskauf nach § 28 trifft. Gilt dann auch die **Genehmigungsfiktion**?

Ein **Anteilskauf ohne Genehmigung** wird lediglich als Ordnungswidrigkeit eingestuft. Dies wird sicherlich keine abschreckende Wirkung entfalten: auch 1 Mio Ordnungsgeld wie im Gesetz vorgesehen hätten vermutlich Herrn Dr. Kliem (ehemaliger Präsident des Thüringer Bauernverbandes) nicht davon abgehalten, seinen Betrieb an ALDI zu verkaufen, schließlich haben er und seine Familie 14,7 Mio € dafür bekommen. Hinzu kommt, dass bei entsprechender Vertragsgestaltung die Grunderwerbssteuer gespart wird, die oftmals deutlich mehr als 1 Mio € betragen würde, wenn sie denn gezahlt werden müsste. Deshalb sollte ein Anteilskauf ohne Genehmigung entweder als Straftat eingeordnet werden oder aber das maximale Ordnungsgeld auf 50 % des Kaufpreises hoch gesetzt werden. Zudem sollte ein in der Höhe angemessenes, wiederholtes Zwangsgeld analog zu § 36 Grundstückskauf/Pachtverträge festgesetzt werden können, bis die Auflagen oder Bedingungen erfüllt sind bzw. der Kauf rückabgewickelt wurde.

8. noch zu ergänzende generelle Regelungen

Es fehlt ein umfassendes **Drittwiderrspruchsrecht**. Dies würde es auch Betrieben ermöglichen, die Rechtmäßigkeit eines Genehmigungsverfahrens überprüfen zu lassen, die zwar von den Auswirkungen eines Verkaufs betroffen sind, aber weder Käufer noch Verkäufer (d.h. Beteiligte im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes) sind.

Die im Entwurf vorgesehenen z.T. erheblichen Grundrechtsseingriffe werden z.T. aufgrund unbestimmter Rechtsbegriffe gerechtfertigt. Diese beziehen ihre Rechtfertigung im Wesentlichen aus dem Bundesagrarstrukturbericht, besser wäre es, einen regelmäßig zu erstellenden **Landesagrarstrukturbericht** im Gesetz zu verankern.