

THUR. LANDTAG POST
03.04.2024 06:48

9090/2024



AgrarBündnis e.V.

Marktstätte 26
78462 Konstanz

Stellungnahme zum

Gesetzentwurf der Thüringer Landesregierung zur Reform des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks-, Landpachtverkehrs- und Siedlungsrechtes

(Drucksache 7/9113)

**Den Mitgliedern des
AfILF**

Thüringer Landtag
Z u s c h r i f t
7/3394

zu Drs. 7/9113

Das AgrarBündnis bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme und betont vorweg, dass es das grundsätzliche Anliegen des Gesetzentwurfes – eine verbesserte Regulation des landwirtschaftlichen Bodenmarktes – ausdrücklich unterstützt. Seit vielen Jahren ist bekannt, dass immer mehr außerlandwirtschaftliche Investoren auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt drängen. Agrarflächen werden damit zusehends zum Spekulationsobjekt. Auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind Konzentrationsprozesse zu beobachten¹ und die Kauf- und Pachtpreise für Acker- und Grünland steigen seit Jahren kontinuierlich an². Die Folgen liegen auf der Hand: viele ortsansässige Landwirte, bäuerlich wirtschaftende Betriebe und insbesondere junge Existenzgründerinnen und Existenzgründer haben es zusehends schwer an landwirtschaftliche Nutzflächen zu kommen, da sich der Kauf oder die Pacht aus der landwirtschaftlichen Urproduktion oftmals nicht mehr erwirtschaften lässt. Die weiterhin zu hohe Flächenversiegelung und der beschleunigte Ausbau der Erneuerbaren Energien legen die Einschätzung nahe, dass sich dieser Trend in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird. Nicht umsonst hat eine Arbeitsgruppe aus Bund und Bundesländern bereits im Jahr 2014 in einem umfangreichen Bericht zur Bodenmarktpolitik³ folgende „Zukünftige bodenmarktpolitische Ziele“ definiert:

- a) Aufrechterhaltung und Förderung einer breiten Streuung des Bodeneigentums.
- b) Vermeidung marktbeherrschender Positionen auf regionalen Bodenmärkten.
- c) Vorrang von Landwirtinnen und Landwirten beim Flächenerwerb.
- d) Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Landwirtschaft.
- e) Begrenzung des Anstiegs von Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen.
- f) Vorrang für eine landwirtschaftliche Nutzung der Agrarflächen.
- g) Verbesserung der Informationslage sowie der Markttransparenz auf dem Bodenmarkt.

¹https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Landwirtschaft/Flaechennutzung-Bodenmarkt/Marktmacht-Abschlussbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Seite 54 ff.)

²<https://www.situationsbericht.de/3/32-boden-und-pachtmarkt>

³https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Landwirtschaft/Flaechennutzung-Bodenmarkt/Bodenmarkt-Abschlussbericht-Bund-Laender-Arbeitsgruppe.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Auch der aktuelle Agrarpolitische Bericht der Bundesregierung lässt an dem Ziel einer Agrarstruktur mit vielen und vielfältigen landwirtschaftlichen Betrieben, mit einer breiten Streuung des Bodeneigentums, keinen Zweifel⁴ (siehe Bezug zu **Frage 1** des Fragenkataloges).

Aus Sicht des AgrarBündnis muss der Gesetzentwurf um die folgenden konkreten Punkte erweitert, bzw. in den folgenden Punkten verbessert, werden damit die mit ihm verbundenen und oben beschriebenen Ziele auch erreicht werden:

1. Eines der zentralen Regelungsdefizite des aktuellen Bodenrechtes ist, dass Anteilskäufe (sog. **Share Deals**) von diesem nicht erfasst werden. Bei einem Anteilskauf erwirbt der Käufer Anteile einer Gesellschaft, die landwirtschaftliche Nutzfläche besitzt und damit auch die in der Gesellschaft befindlichen Agrarflächen. Entsprechende Verkäufe müssen derzeit weder angezeigt noch genehmigt werden, wodurch das bestehende Bodenrecht (Grundstücksverkehrsgesetz) „ausgehebelt“ wird. Erwirbt der Käufer weniger als 90 % einer Gesellschaft entfällt zudem die Grunderwerbssteuer. Die Erfassung und Regulation von Anteilskäufen im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes ist somit eine der zentralen Aufgaben von sog. Agrarstrukturgesetzen bzw. dem vorgelegten Gesetzentwurf. Entsprechend unverständlich ist es aus Sicht des AgrarBündnis das, dass hierfür notwendige Instrument – die Flächenkonzentrationsgrenze – bisher nur im Änderungsantrag zum Gesetzentwurf von den Fraktionen DIE LINKE, der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorliegt. Das AgrarBündnis spricht sich dafür aus, den Gesetzentwurf entsprechend dem Änderungsantrag zu erweitern, wobei die im Änderungsantrag genannte Grenze von 2.500 Hektar im Gesetz auf Basis der Thüringer Agrarstruktur nachvollziehbar hergeleitet und begründet werden sollte. Dies ist nicht nur bedeutsam, um Rechtssicherheit herzustellen, sondern auch, um die Flächenkonzentrationsgrenze gegenüber dem landwirtschaftlichen Berufsstand gut begründen zu können. Um die Wirksamkeit der Flächenkonzentrationsgrenze sicherzustellen, ist es zudem unerlässlich, dass diese auch als Versagungs- und Beanstandungsgrund dient bzw. dass die **§ 8 und 14** entsprechend erweitert werden. Zudem sollten auch alle Anteilskäufe von der Grenze erfasst werden. Nicht wie im Gesetzentwurf bisher enthalten, nur die zwischen 50 und 90 Prozent. Was die Nutzung des Instrumentes der Flächenkonzentrationsgrenze zur Erfassung und Reglementierung von Anteilskäufen angeht, vertritt das AgrarBündnis die Ansicht, dass diese mindestens so lange genutzt werden sollte, bis eine rechtssichere Alternative zur Verfügung steht (siehe Bezug zu **Frage 3, 4, 22 und 24** des Fragenkataloges).
2. In **§ 1** des Gesetzentwurfes soll die Genehmigungsschwelle für Grundstückskäufe von aktuell 0,25 Hektar (Thüringer Gesetz über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 30.01.1997) auf zukünftig 1 Hektar angehoben werden. Mit diesem Schritt würde ggf. eine nicht zu

⁴ https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/agrarbericht-2023.pdf?__blob=publicationFile&v=9
(Seite 13)

vernachlässigende Anzahl an Grundstückerkäufen aus dem Regelungsbereich des Gesetzentwurfes herausfallen. Das AgrarBündnis spricht sich dafür aus die Genehmigungsschwelle mindestens so lange bei 0,25 Hektar zu belassen bis über eine valide und nachvollziehbare Datenlage eindeutig geklärt ist das durch eine Anhebung der Genehmigungsschwelle keine nennenswerte Anzahl an Grundstückerkäufen vom Gesetz unterfasst bleibt (siehe Bezug zu **Frage 5 und Frage 21** des Fragenkataloges).

3. In **§ 2** des Gesetzentwurfes werden Begriffsbestimmungen vorgenommen. Ein „landwirtschaftlicher Betrieb“ wird hierbei auf Basis der sogenannten EU-GAP-Strategieplan-Verordnung (EU) 2021/2115 definiert. Diese sieht in Artikel 4 vor, dass die Mitgliedstaaten der Union in ihren jeweiligen Strategieplänen einen „aktiven Landwirt“ bestimmen müssen. Deutschland setzt diese Verpflichtung in der GAP-Direktzahlungen-Verordnung (GAPDZV) um. Für das AgrarBündnis ist nicht ersichtlich, warum sich der Gesetzentwurf auf die allgemeingültige Regelung der EU bezieht und nicht auf die spezifische Rechtslage der in Deutschland gültigen Verordnung.
4. Die in **§ 7 Absatz (2)** des Gesetzentwurfes umgesetzte Absenkung der sogenannten „Preismissbrauchsgrenze“ oder „Spekulationsschwelle“ auf 20 Prozent begrüßt das AgrarBündnis ausdrücklich. Das Beispiel Baden-Württemberg, welches eine Absenkung bereits im Jahr 2009 vorgenommen hat, zeigt, dass ein entsprechendes Vorgehen eine signifikant dämpfende Wirkung auf die rapiden ansteigenden Preise für Agrarflächen hat (siehe Bezug zu **Frage 21 und 24** des Fragenkataloges).
5. Das AgrarBündnis ist der Ansicht, dass für eine wirksame Ausgestaltung eines Agrarstrukturgesetzes kein Agrar- und Forstwirtschaftliches Leitbild benötigt wird. Beispiele aus anderen Bundesländern zeigen vielmehr, dass entsprechende Prozesse unter Einbezug der Wirtschafts- und Sozialpartner viel Zeit beanspruchen, die für die Umsetzung des konkreten Gesetzgebungsprozesses wiederum fehlt. Das AgrarBündnis empfiehlt daher, die bereits bestehenden Versagungs- und Genehmigungstatbestände ggf. präziser zu fassen, als dies aktuell teilweise der Fall ist, anstatt in die Erarbeitung eines Agrar- und Forstwirtschaftliches Leitbilds einzusteigen. Sollte die Landesregierung dennoch zu der Einschätzung kommen, dass ein Leitbild benötigt wird, empfiehlt das AgrarBündnis einen Verweis auf den Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung, statt die Erarbeitung eines spezifischen Leitbildes für Thüringen (siehe Bezug zu **Frage 10 und 18** des Fragenkataloges).
6. In **§ 19 und 20** werden die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Thüringer Landgesellschaft mbH geregelt. Diese umfassen die Möglichkeit, dass die Landgesellschaft dieses zukünftig auch ausüben kann, wenn kein Landwirt oder keine Landwirtin bereit ist, direkt in den Kaufvertrag einzusteigen. Die Landgesellschaft soll die Möglichkeit bekommen, die entsprechende Fläche für einen Zeitraum von 10 Jahren zu „bevorraten“. Das AgrarBündnis begrüßt diese Regelung im Grundsatz ausdrücklich, spricht sich aber dafür aus, die im Gesetzentwurf genannte

Mindestgröße von 1 Hektar auf 0,25 Hektar zu reduzieren, um ggf. auch im Sinne von Kleinen- oder Kleinstbetrieben agieren zu können. Die maximale Bevorratungsdauer sollte aus Sicht des AgrarBündnis zudem deutlich erweitert werden (siehe Bezug zu **Frage 11** des Fragenkataloges). Das AgrarBündnis weist zudem darauf hin, dass die Problematik des doppelten Anfallens der Grunderwerbsteuer, bei Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Landgesellschaft, weder im vorgelegten Gesetzentwurf noch in der sonstigen Gesetzgebung zur Grunderwerbsteuer, bislang ausreichend aufgelöst wurde. Das AgrarBündnis regt an, sich hier bereits erarbeiteter Regelungen in anderen Bundesländern (siehe z.B. den Entwurf für ein Agrarstrukturgesetz des Landes Brandenburg) zu bedienen. Und/oder: das Zweite Gesetz zur Änderung des Thüringer Gesetzes über die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer vom 22. September 2023 in § 2 um einen Fördertatbestand für landwirtschaftliche Existenzgründer und Existenzgründerinnen sowie Akteure ohne oder mit wenig Eigentum an landwirtschaftlicher Nutzfläche, zu ergänzen (siehe Bezug zu **Frage 24** des Fragenkataloges).

7. Das AgrarBündnis begrüßt die in **§ 11, 12 und 13** getroffenen Regelungen zu Anzeigepflicht von Pachtverträgen sowie die Absenkung der Preismissbrauchsschwelle auf 20 Prozent (siehe Bezug zu **Frage 11** des Fragenkataloges). Gleiches gilt explizit auch für die in **§ 38** Absatz 2 genannte Höhe des Bußgeldes im Falle eine Ordnungswidrigkeit bei Nichteinhaltung der Anzeigepflicht.

(Geschäftsführer)