



## Regulierung am Bodenmarkt: Werden Eigentumsrechte von Landwirten in Agrarunternehmen beschnitten?



Die Gerbstedter Agrar GmbH betreibt mit ihren Tochterunternehmen auf rund 1.800 ha nachhaltigen Ackerbau.

Wolfgang Beer, Geschäftsführer der Gerbstedter Agrar GmbH



Gerbstedter Agrar GmbH

# **„Regulierung am Bodenmarkt: Werden Eigentumsrechte von Landwirten in Agrarunternehmen beschnitten?“**

**am 19.01.2016 zum 13.Bodenforum der Fachzeitschrift  
„agrarmanager“ in Berlin**

Wolfgang Beer

Ihlewitzer Str. 2; 06347 Gerbstedt  
Tel.: 034783 / 2490; Fax: 24921

**[www.agrar-gerbstedt.de](http://www.agrar-gerbstedt.de)**



## **Gliederung:**

- Vorstellung der Gerbstedter Agrar GmbH
- Situationsdarstellung mit Bezug zum geplanten Agrarstrukturgesetz
- Begründung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt bei Einbringung des Entwurfes zum Agrarstrukturgesetz ins Kabinett
- Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis
- Geplante Regulierungen am Bodenmarkt durch das Agrarstrukturgesetz in Sachsen-Anhalt (Stand Entwurf vom 07.05.2015)
- Auswirkungen auf Eigentumsrechte von Landwirten in Agrarunternehmen und von Landeigentümern (Verpächtern)
- Fazit



## Betriebspiegel

<b>Geographische Daten:</b>	Lage:	Sachsen-Anhalt; östliches Harzvorland
	Höhe über NN:	100 bis 226 m
	Klima:	Ø Niederschlag 465 mm davon März bis Juli Ø 236 mm trocken-warmes Sommerklima
	Jahrestemperatur:	Ø 8,6 °C
<b>Boden:</b>	Bodenart:	sandiger Lehm; Lehm
	Bodenpunkte:	Ø 87 (42 bis 100)
<b>Betriebstyp:</b>	Marktfruchtbetrieb (Ackerbau)	
<b>Arbeitskräfte:</b>	1 hauptamtlicher Geschäftsführer 6 Mitarbeiter 1 AZUBI	
<b>Gesellschafter:</b>	35 Betrieb ist eine Neugründung und seit 01.01.1991 wirtschaftlich tätig; am 30.01.2008 formwechselnde Umwandlung von e. G. zur GmbH; seit 20.05.2008 Verschmelzung mit VVG zur Gerbstedter Agrar GmbH	



<b>Flurordnungsfragen:</b>	-	<b>31 Stück</b> freiwillige Flächentauschverträge mit anderen Landwirtschaftsbetrieben zur Arrondierung der Felder,
	-	<b>5,6 km</b> Anpflanzung von Windschutzstreifen und Blühstreifen an Ackerrainen zur Vernetzung der Flur und Erhaltung der Artenvielfalt
	-	<b>130 Stück</b> Landschaftselemente in unterschiedlicher Größe und Anlage (Landschaft ist geprägt vom mittelalterlichen Kupferbergbau und damit einer Vielzahl von inzwischen bewachsenen Kupferschieferhalden)
<b>Lagerräumkapazität:</b>	-	<b>19 Stück Silozellen mit je 30 to Lagerraum</b> (bei 0,78 to/m <sup>3</sup> ) für Einlagerung von Mähdruschfrüchten für den Saatgutnachbau,
	-	<b>2 Stück Boxen mit je 650 to</b> mit computergesteuerter Getreidetrocknung und Belüftung,
	-	<b>8.000 to Lagerräumkapazität an 3 Standorten</b>
<b>Beteiligungen an:</b>	-	Gerbstedter Dienstleistungs GmbH,
	-	Agrarservice Gerbstedt GmbH,
	-	Adendorfer Agrargenossenschaft e. G.,
	-	Rodegemeinschaft Gerbstedt GmbH,
	-	Erzeugergemeinschaft für Qualitätshartweizen Vorharz w. V.,
<b>Mitglied in:</b>	-	Bauernverband und Zuckerrübenanbauerverband Könnern e. V.



(Stand 30.06.2015)

**Betriebsgröße:** **1.910 ha** davon Pachtfläche: 1.233 ha; 524 Pachtverträge mit 728 Personen  
 (einschl. Gebäude-, Silo-, Freiflächen u. a.) (32 % haben Wohnsitz außerhalb Sachsen-Anhalts)

**Selbstbewirtschaftete**

**Gesamtfläche lt. Agrarantrag: 1.832 ha (in 17 Gemarkungen)**

davon: ➔ **1.789 ha Ackerland**

Erntejahr	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Anbau</b>										
<b>Getreide</b> 1.139 ha <b>63,7%</b> (Weizen, Gerste, Durum)	<b>64,7%</b>	<b>61,8%</b>	<b>61,2%</b>	<b>63,3%</b>	<b>62,9%</b>	<b>61,8%</b>	<b>60,7%</b>	<b>59,4%</b>	<b>63,5%</b>	
<b>Zuckerrüben</b> 259 ha <b>14,5%</b> (mit Quotenzupachtung)	<b>15,9%</b>	<b>15,1%</b>	<b>15,9%</b>	<b>15,6%</b>	<b>16,8%</b>	<b>14,7%</b>	<b>16,1%</b>	<b>15,2%</b>	<b>10,7%</b>	
<b>Winterraps</b> 260 ha <b>14,5%</b>	<b>14,0%</b>	<b>14,0%</b>	<b>15,5%</b>	<b>12,9%</b>	<b>14,5%</b>	<b>15,7%</b>	<b>14,8%</b>	<b>15,8%</b>	<b>14,6%</b>	
<b>Thymian</b> - ha -	-	-	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	-	-	-	-	
<b>Backmohn; bis 2006 So.bl.</b> 24 ha <b>1,3%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,0%</b>	-	-	-	-	<b>1,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>3,0%</b>	
<b>Erbsen</b> 95 ha <b>5,3%</b>	<b>2,9%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,1%</b>	<b>7,1%</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,6%</b>	<b>8,4%</b>	<b>5,8%</b>	
<b>a. Erzeug. gen.</b> 3 ha <b>0,2%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,8%</b>	<b>2,2%</b>	
<b>sonst. Ackerland</b> 9 ha <b>0,5%</b> (Ackergras, Blühstreifen u. a.)	<b>1,0%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,2%</b>	

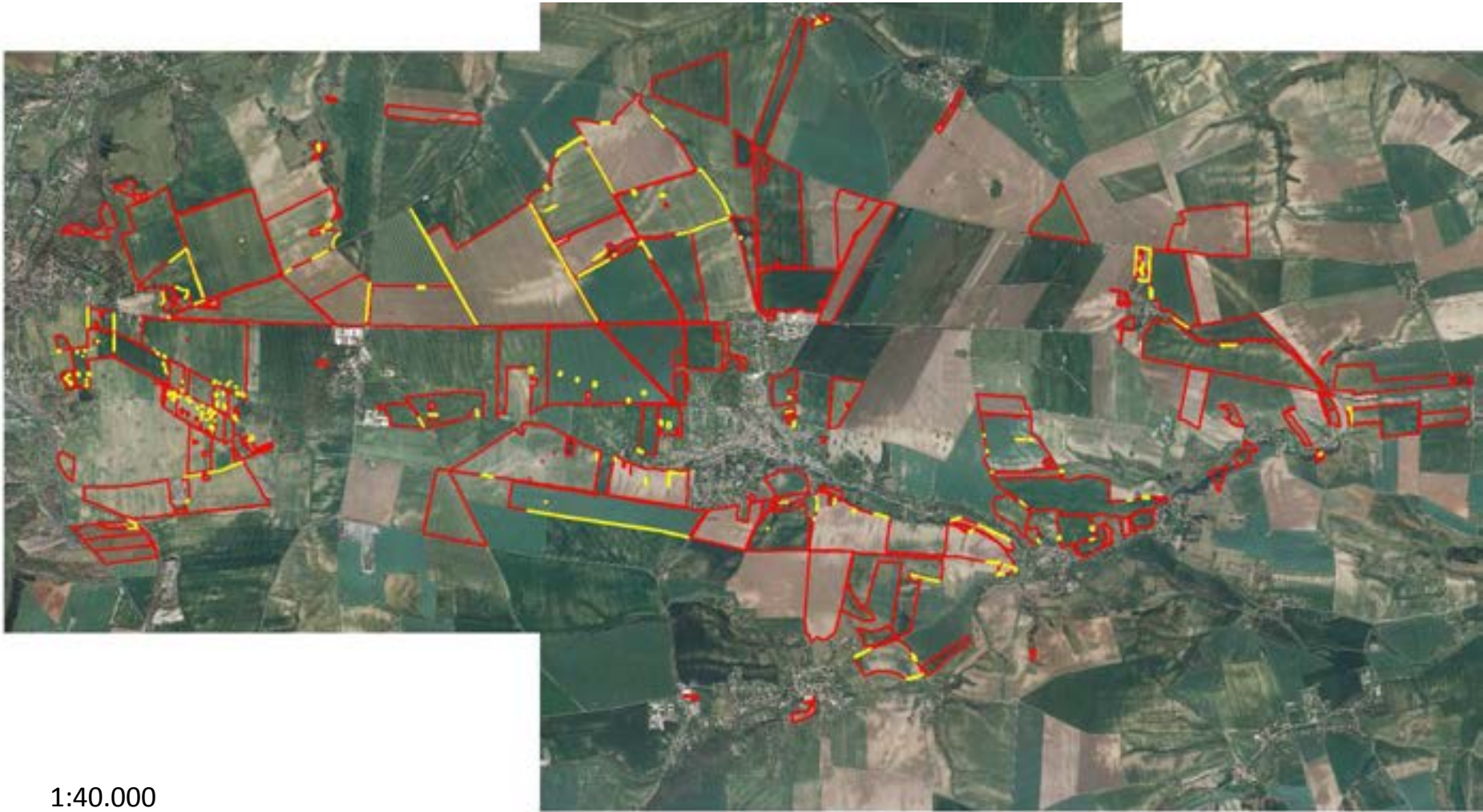
➔ **7 ha Grünland**  
 ➔ **23 ha Aufforstung**  
 ➔ **13 ha Landschaftselemente**

**Schlaggrößen:** **100 Schläge ( 0,14 bis 137 ha)**

- Typische Fruchtfolgen:**
1. Fruchtfolge: **ZR – WW – WG – (Erbsen) –WW**
  2. Fruchtfolge: **ZR – Durum – Erbsen – WW**
  3. Fruchtfolge: **Wi.Raps – WW – WG**



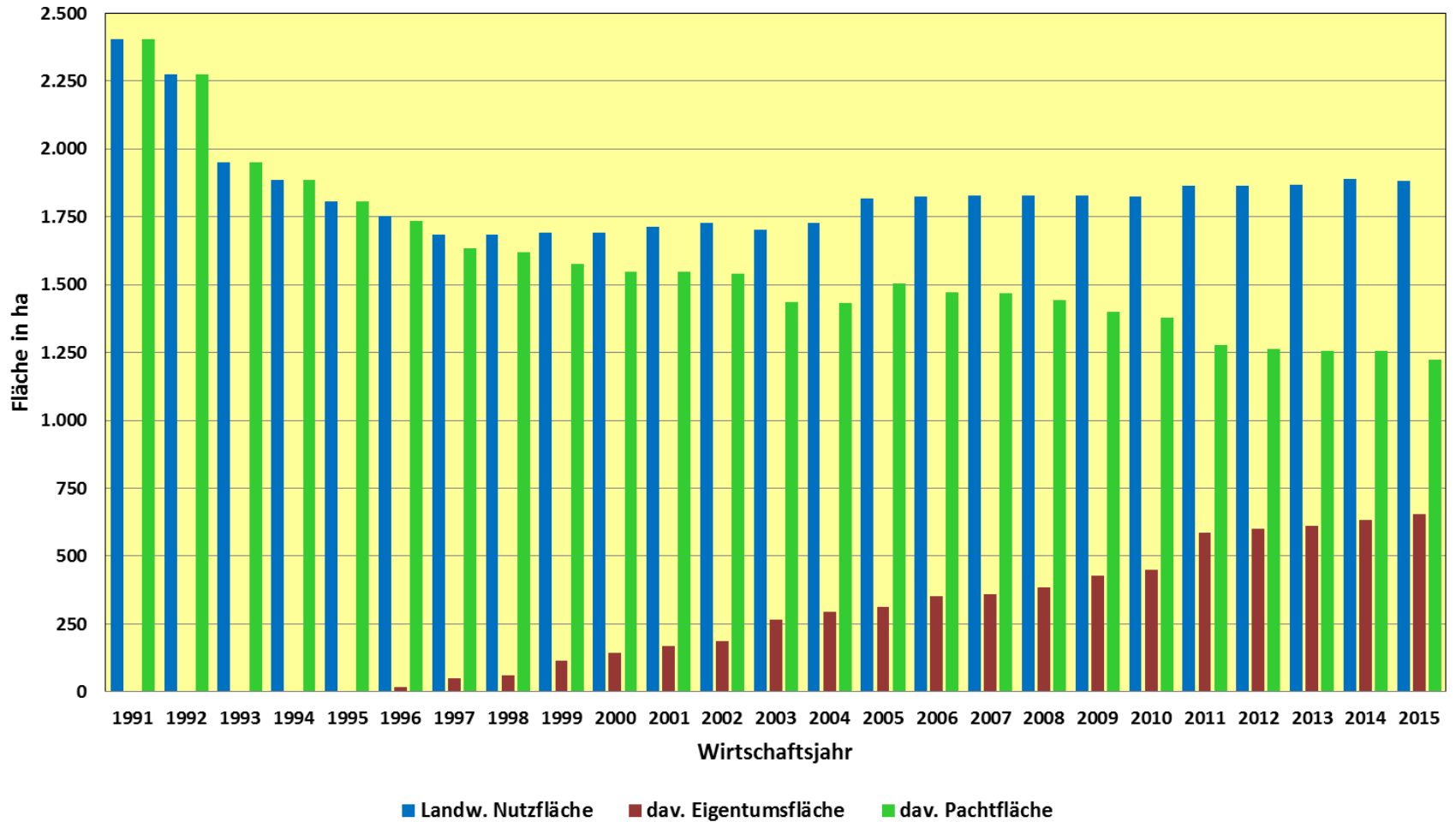
Bewirtschaftete Schläge 2015  mit Landschaftselementen



1:40.000



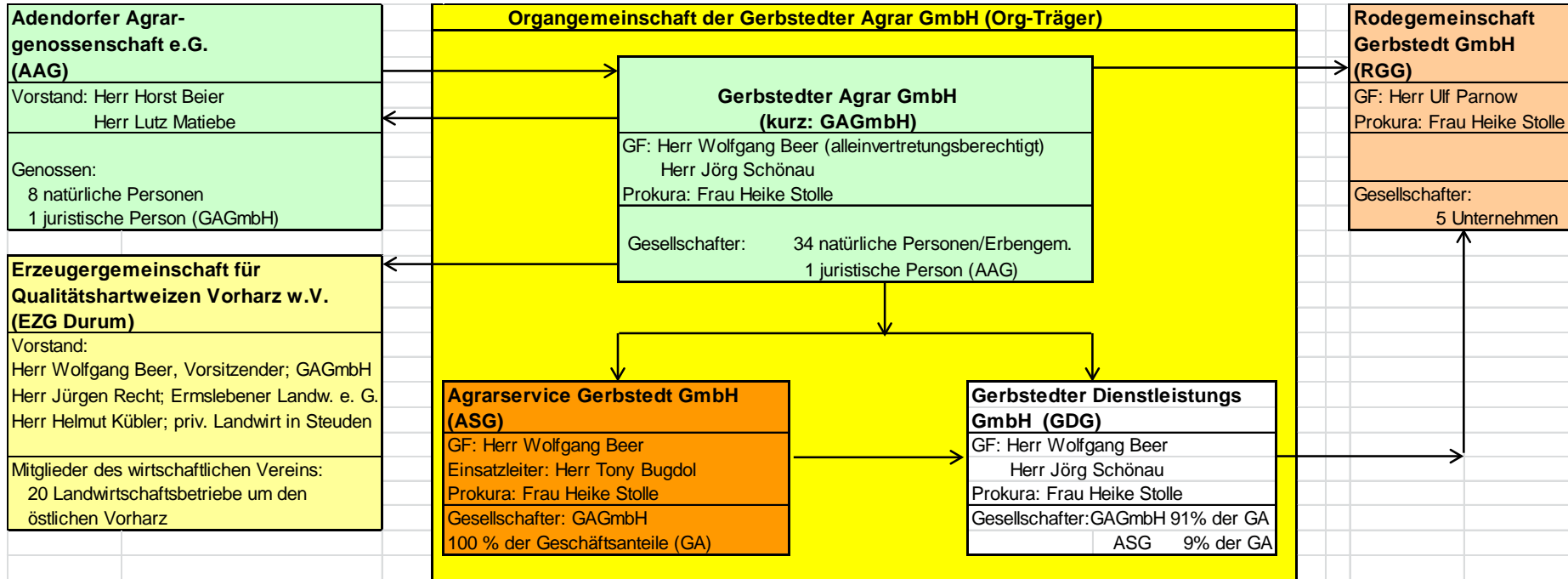
## Flächenentwicklung 1991-2015 (Verhältnis landw. Nutzfläche zu Pacht- u. Eigentumsfläche)







**Organisationsstruktur der Organgemeinschaft der Gerbstedter Agrar GmbH und der Unternehmen mit denen Beteiligungsverhältnisse bestehen**





## Gliederung:

- Vorstellung der Gerbstedter Agrar GmbH
- **Situationsdarstellung mit Bezug zum geplanten Agrarstrukturgesetz**



## § 1 Schutzzweck und Anwendungsbereich

"Agrarstrukturelles Ziel ist insbesondere die Gewährleistung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe."

Ist-Situation der Unternehmensergebnisse plus Personalaufwand je Arbeitskraft nach Betriebsformen und Bundesländern

(Quelle LAND-DATA im Situationsbericht 2015/16 des Deutschen Bauernverbandes)

Angaben in Euro

Wirtschaftsjahr

	2012/2013	2013/2014	2014/2015	3-jähriger Ø
Alle Betriebe	38.699	41.081	29.471	36.417
Neue Bundesländer	39.812	48.468	43.210	43.830



**Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nach Rechtsform in den "Neuen Ländern"**

Kriterien	ME	Rechtsform des Betriebes								
		Einzelunternehmen u. Personengesellschaften			Juristische Personen des privaten Rechts					
		Einzel- unternehmen	GbR u. andere Personen- gesellschaften	Einzeluntern. u. Personenges. gesamt	eingetragene Genossenschaft	GmbH	Aktien- gesellschaft	Sonstige jur. Person z.B w.V.	Juristische Personen priv. Rechts gesamt	
Fläche in 1.000 ha - Stand 1999 lt. BMEL	ha	1.317,3	1.280,3	2.597,6	1.702,2	1.204,3	83,6		2.990,1	
Fläche in 1.000 ha - Stand 2013 lt. BMEL	ha	1.488,3	1.215,6	2.703,9	1.309,3	1.398,5	86,3	10,7	2.804,8	
Fläche in 1.000 ha Veränderung von 1999 zu 2013	ha	171,0	-64,7	106,3	-392,9	194,2	2,7		-185,3	
Veränderung Fläche von 1999 zu 2013 (1999=100%)	%	113	95	104	77	116	103		94	
Anteil Fläche in % - Stand 1999 lt. BMEL	%	23,5	22,8	46,3	30,4	21,5	1,5	0,2	53,6	
Anteil Fläche in % - Stand 2013 lt. BMEL	%	27,0	22,0	49,0	23,7	25,4	1,6		50,7	
Anmerkung: Abweichung durch nur einstellige Angaben										



**Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nach Rechtsform in den "Neuen Ländern" und "Früheres Bundesgebiet"**

Kriterien	ME	Rechtsform des Betriebes							
		Einzelunternehmen u. Personengesellschaften			Juristische Personen des privaten Rechts				
		Einzel- unternehmen	GbR u. andere Personen- gesellschaften	Einzeluntern. u. Personenges. gesamt	eingetragene Genossenschaft	GmbH	Aktien- gesellschaft	Sonstige jur. Person z.B w.V.	Juristische Personen priv. Rechts gesamt
<b>"Neue Länder"</b>									
Fläche in 1.000 ha - Stand 1999 lt. BMEL	ha	1.317,3	1.280,3	2.597,6	1.702,2	1.204,3	83,6		2.990,1
Fläche in 1.000 ha - Stand 2013 lt. BMEL	ha	1.488,3	1.215,6	2.703,9	1.309,3	1.398,5	86,3	10,7	2.804,8
Fläche in 1.000 ha Veränderung von 1999 zu 2013	ha	171,0	-64,7	106,3	-392,9	194,2	2,7		-185,3
Veränderung Fläche von 1999 zu 2013 (1999=100%)	%	113	95	104	77	116	103		94
<b>Anteil Fläche in % - Stand 1999 lt. BMEL</b>									
Anteil Fläche in % - Stand 1999 lt. BMEL	%	23,5	22,8	46,3	30,4	21,5	1,5		53,4
Anteil Fläche in % - Stand 2013 lt. BMEL	%	27,0	22,0	49,0	23,7	25,4	1,6		50,7
<b>"Früheres Bundesgebiet"</b>									
Fläche in 1.000 ha - Stand 1999 lt. BMEL	ha	10.665,5	782,3	11.447,8	7,6	15,7	10,8		34,1
Fläche in 1.000 ha - Stand 2013 lt. BMEL	ha	9.389,6	1.661,0	11.050,6	5,8	27,8	7,9	26,5	68,0
Fläche in 1.000 ha Veränderung von 1999 zu 2013	ha	-1.275,9	878,7	-397,2	-1,8	12,1	-2,9		33,9
Veränderung Fläche von 1999 zu 2013 (1999=100%)	%	88	212	97	76	177	73		199
<b>Anteil Fläche in % - Stand 1999 lt. BMEL</b>									
Anteil Fläche in % - Stand 1999 lt. BMEL	%	92,4	6,8	99,2	0,1	0,1	0,1		0,3
Anteil Fläche in % - Stand 2013 lt. BMEL	%	84,1	14,9	99,0	0,1	0,2	0,1	0,2	0,6
Anmerkung: Abweichung durch einstellige Angaben									



<b>Betriebsgröße; Bewirtschaftungsfläche und spezifische Eigenanteilsfläche pro Eigentümer</b>							
Ifd.	Nr.: Kriterien	ME	Rechtsform des Betriebes				
			Einzel- unternehmen	GbR u. andere Personen- gesellschaften	eingetragene Genossenschaft	GmbH	geschlossene Aktiengesellschaft
1	<b>Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" lt. BMEL</b>						
	Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" 1999	ha	55	400	1.413	686	1.286
	Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" 2013	ha	87	373	1.391	577	1.151
	Veränderung von 1999 zu 2013 in Ø BG (1999=100%) auf	%	158	93	98	84	90
	Veränderung von 1999 zu 2013 in Ø BG (1999=100%)	%	58	./.	7	./.	2
							16
							10
2	<b>Lt. Thünen Report 35 vom Dezember 2015</b>						
	Bezeichnung des Eigentümers		Person	Person	Genosse	Gesellschafter	Aktionär
	Eigentümer bei untersuchten Betrieben	Zahl	1	nicht untersucht	3 - 142	1 - 142	1 - 308
	Ø Durchschnitt der Eigentümer in untersuchten Betrieben	Zahl	1		30	8	Keine Angabe
	Ø Eigentümer in Sachsen-Anhalt	Zahl	1		23	9	Keine Angabe
3	<b>Ø Bewirtschaftungsfläche 2013 pro Eigentümer der untersuchten B.</b>	ha	87		46	72	
	<b>Ø lt. Statistisches Bundesamt und Situationsbericht DBV</b>						
4	Ø gepachtete Fläche 2013 in "Neuen Bundesländern" gleich 71 %	ha	61,8	264,8	987,6	409,7	817,2
5	Ø eigene Fläche 2013 in "Neuen Bundesländern" gleich 28 %	ha	24,4	104,4	389,5	161,6	322,3
	Anmerkung: Abweichung durch gerundete Anteilsangaben						
6	<b>Ø spezifischer Eigenanteilsfläche 2013 der Eigentümer "Neue BL"</b>	ha	24,4		13,0	20,2	



**Betriebsgröße; Bewirtschaftungsfläche und spezifische Eigenanteilsfläche pro Eigentümer mit Darstellung der Werte der Gerbstedter Agrar GmbH per 30.06.2015**

lfd. Nr.:	Kriterien	ME	Rechtsform des Betriebes					per 15.06.2015 Gerbstedter Agrar GmbH	
			Einzel- unternehmen	GbR u. andere Personen- gesellschaften	eingetragene Genossenschaft	GmbH	geschlossene Aktiengesellschaft		
1	<b>Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" lt. BMEL</b>								
	Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" 1999	ha	55	400	1.413	686	1.286		
	Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" 2013	ha	87	373	1.391	577	1.151	1.832	
	Veränderung von 1999 zu 2013 in Ø BG (1999=100%) auf	%	158	93	98	84	90		
	<b>Veränderung von 1999 zu 2013 in Ø BG (1999=100%)</b>	%	<b>58</b>	<b>./.</b>	<b>7</b>	<b>./.</b>	<b>2</b>	<b>./.</b>	<b>16</b>
2	<b>Lt. Thünen Report 35 vom Dezember 2015</b>								
	Bezeichnung des Eigentümers		Person	Person	Genosse	Gesellschafter	Aktionär		
	Eigentümer bei untersuchten Betrieben	Zahl	1	nicht untersucht	3 - 142	1 - 142	1 - 308		
	Ø Durchschnitt der Eigentümer in untersuchten Betrieben	Zahl	1		30	8	Keine Angabe	35	
	Ø Eigentümer in Sachsen-Anhalt	Zahl	1		23	9	Keine Angabe		
3	<b>Ø Bewirtschaftungsfläche 2013 pro Eigentümer der untersuchten B.</b>	ha	87		46	72		46	
	<b>Ø lt. Statistisches Bundesamt und Situationsbericht DBV</b>								
4	Ø gepachtete Fläche 2013 in "Neuen Bundesländern" gleich 71 %	ha	61,8	264,8	987,6	409,7	817,2	1.832	
5	Ø eigene Fläche 2013 in "Neuen Bundesländern" gleich 28 %	ha	24,4	104,4	389,5	161,6	322,3	599	
	Anmerkung: Abweichung durch gerundete Anteilsangaben								
6	<b>Ø spezifischer Eigenanteilsfläche 2013 der Eigentümer "Neue BL"</b>	ha	24,4		13,0	20,2		17,1	



## Gliederung:

- Vorstellung der Gerbstedter Agrar GmbH
- Situationsdarstellung mit Bezug zum geplanten Agrarstrukturgesetz
- **Begründung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt bei Einbringung des Entwurfes zum Agrarstrukturgesetz ins Kabinett**





## **Begründung des Ministers Dr. Aeikens zum geplanten „Agrarstrukturgesetz“**

Auszug:

„Gefahren für die Agrarstruktur drohen auch, wenn durch eine marktbeherrschende Stellung der Wettbewerb auf dem regionalen Bodenmarkt nachhaltig gestört ist.

In Sachsen-Anhalt bewirtschaften bereits gegenwärtig 5 % der landwirtschaftlichen Direktzahlungsempfänger mehr als ein Drittel der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Diese ca. 210 Betriebe verfügen ausnahmslos über mehr als 1.150 ha. Sie vereinigen auch ca.1/3 der landwirtschaftlichen Direktzahlungen (im Jahr 2013 waren das ca. 120 Mio. €) auf sich.

Zur Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur durch wesentliche Beeinträchtigungen des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt sollen gesetzliche Versagungs- und Beanstandungsgründe für den Fall, dass der Erwerber oder der Pächter eine marktbeherrschende Stellung auf dem regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Flächen hat oder durch den Kauf oder die Pacht der Agrarfläche erlangt, geschaffen werden.

Weiteren Konzentrationsprozessen soll so systematisch entgegengetreten werden.“



## **Diese Begründung und der vorliegende Gesetzentwurf vom 07.05.2015 zum „Agrarstrukturgesetz“ in Sachsen Anhalt zeigt:**

1. Das Ministerium MLU in Sachsen-Anhalt will einen Teil, der nach 1990 auch infolge des historischen Unterschiedes insbesondere in den neuen Bundesländern und **nach Recht und Gesetz in freier Entscheidung** entwickelten sowie überwiegend erfolgreichen Betriebe, mit dem Gesetz wirtschaftlich vernichten. Dabei wurde vom Ministerium MLU bis zum Sommer 2014 noch von einer erfolgreichen und gut aufgestellten Landwirtschaft in Sachsen-Anhalt gesprochen.
2. Dies würde, wie bereits in **Ungarn** verwirklicht, mit größter Unruhe in den Dörfern ablaufen.
3. Ein Landwirtschaftsbetrieb, der auslaufende Pachtverträge mit seinen Verpächtern nicht mehr selbst verlängern oder seine bisher bewirtschafteten Flächen nicht kaufen kann, verliert das Wichtigste, „**das Vertrauen**“ zu seinen Verpächtern, zu seinen Eigentümern, zu seinen Mitarbeitern sowie im Umfeld der Region und ist zum Schrumpfungsprozess verurteilt. Arbeitsplätze müssen abgebaut, getätigte Investitionen werden unrentabel und damit sind Vermögensverluste vorgezeichnet.



## Diese Begründung und der vorliegende Gesetzentwurf vom 07.05.2015 zum „Agrarstrukturgesetz“ in Sachsen Anhalt zeigt:

4. Mit dem Gesetz sollen Eingriffe in die drei bestehenden Bodengesetze, das Grundstücksverkehrsgesetz, das Reichssiedlungsgesetz und das Landpachtverkehrsgesetz, die das Land ändern kann, sowie auch Eingriffe ins Gesellschaftsrecht, das Grunderwerbssteuergesetz bis ins Erbrecht u. a., die der Bundesgesetzgebung unterliegen, erfolgen.
5. Da in Anbetracht der tatsächlichen Zahlen der Entwicklung der Betriebe in Sachsen - Anhalt in einer Region, lt. Umfrage im Bauernverband, von einer marktbeherrschenden Stellung bei Pachtflächen oder bei Eigentumsflächen (>50 %) **nicht** gesprochen werden kann, nimmt das Ministerium, die Wirklichkeit offensichtlich nicht mehr richtig wahr (in der Wissenschaft würde man sagen, ein Paradebeispiel der „selektiven Wahrnehmung“, oder **es soll gezielt, das erarbeitete Eigentum, insbesondere der ostdeutschen Bauern in den juristischen Betrieben, systematisch vernichtet werden.**



## **Diese Begründung und der vorliegende Gesetzentwurf vom 07.05.2015 zum „Agrarstrukturgesetz“ in Sachsen Anhalt zeigt:**

6. Auch die sehr zu „hinterfragende“ Thünen – Studie vom Dezember 2015 belegt Ihre These nicht.
7. Es muss doch auch dem Ministerium zu denken geben, wenn das gesamte erweiterte Präsidium des Bauernverbandes Sachsen-Anhalt, dem gewählte Vertreter aus Betrieben der unterschiedlichsten Rechtsformen und Größen angehören, der Raiffeisenprüfverband, der Fachprüfungsverband der Genossenschaften, der Grundbesitzerverband, der Arbeitgeberverband und zahlreiche Wissenschaftler und Rechtsanwälte dieses Gesetz ablehnen.



## Gliederung:

- Vorstellung der Gerbstedter Agrar GmbH
- Situationsdarstellung mit Bezug zum geplanten Agrarstrukturgesetz
- Begründung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt bei Einbringung des Entwurfes zum Agrarstrukturgesetz ins Kabinett
- **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**



## **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**

Rechtslage: Bodenrecht, Grundstücksverkehrsgesetz, Reichssiedlungsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz können im Land gesetzlich geändert werden.

### **Kurzform:**

- 1. Anstieg der Bodenpreise dämpfen**
- 2. Externen Kapitalanlegern den Zugang zur hiesigen Landwirtschaft erschweren**
- 3. Streuung des Bodeneigentums**
- 4. Wertschöpfung in der Region behalten**
- 5. Verbundenheit zum Dorf erhalten**

**Als Begründung werden immer wieder u. a. folgende Unternehmen als Negativbeispiele angeführt:**

die Lindhorst-Gruppe (JLW-Holding AG)

die KTG-Agrar

die Steinhoff-Gruppe (Brandenburg)

die MLP (Termühlen)

und Fielmann (Augenoptiker-Kette)

### **Anmerkung:**

Vom Thünen-Institut wurde im Dezember 2015 eine Untersuchungs-studie vorgestellt, in der in 8 von 58 ostdeutschen Landkreisen die Eigentümerstruktur in 676 Agrarunternehmen verschiedener Rechtsformen (GmbH, GmbH & Co. KG, Genossenschaft, Aktiengesellschaft) analysiert wurde. Dabei wurde festgestellt, dass die Übernahme von externen Kapitalanlegern in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen bisher nahezu unbedeutend ist.



## **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**

### **Zu 1: Anstieg der Bodenpreise dämpfen:**

Bodenpreise entwickeln sich in der globalisierten Welt und in einem Rechtsstaat im freien Markt und werden von einer Vielzahl Faktoren beeinflusst.

Sind die Rahmenbedingungen günstig, steigt der Preis nach dem Prinzip Angebot und Nachfrage.

Bei Marktbeherrschung sind besondere Preissprünge in der Region logischerweise vorgezeichnet gewesen.

In der Vergangenheit wurde z. B. durch die BVVG beim Verkauf nur nach Höchstgebot sowie teilweise über 50 % des Bodenrichtwertes verkauft.

Durch das Land Sachsen-Anhalt ist mit der 100 ha Regelung bei der Umsetzung der Privatisierungsgrundsätze der BVVG im Jahr 2010 durch die bewusste Begrenzung im Interesse u. a. der Vergabe von Flächen an die Alteigentümer zur Preisbasis 2007 ebenfalls die Nachfrage entstanden. Schließlich ist kein Bauer froh, die bisher bewirtschafteten Flächen zu verlieren, in die systematisch in einen guten Bodenzustand investiert wurde.



## **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**

### **Zu 1: Anstieg der Bodenpreise dämpfen:**

Der Unterschied der Preisentwicklung ist in der Vergangenheit zwischen Sachsen-Anhalt und Sachsen sowie Thüringen sehr deutlich geworden, wenn man sich dies bei gleichen Bodenbedingungen ansieht.

Gegenwärtig leiten die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft durch die GAP-Reform ab 2015 (z. B. Greeningauflagen, schrittweise Senkung der Agrarförderung usw.), die erwarteten Auflagen bei der Düngeverordnung und des Pflanzenschutzes sowie bei Bauvorhaben und bei Technikstandards aber auch die umfängliche Situation bei den Erzeugerpreisen einen dämpfenden Trend beim Bodenpreis ein.

Selbst die BVVG hat dies am 08.01.2016 gegenüber der Presse eingeräumt und rechnet nur noch mit ca. 6 % Preisanstieg gegenüber 12 % pro Jahr. Auch die negative Preisentwicklung beim Bodenpreis in Dänemark ist ein Beispiel dafür.

Es sind nicht die sogenannten "externen Kapitalanleger", die den Preis für den Boden bestimmen.

Andererseits gehen wir Landwirte davon aus, dass auch keiner wieder zum Sozialismus der DDR zurück möchte, wo u. a. feste Boden- und Erzeugerpreise durch den Staat festgelegt wurden.





## **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**

### **Zu 2. Externen Kapitalanlegern den Zugang zur hiesigen Landwirtschaft erschweren:**

Auch wir Landwirte möchten in unserer Verantwortung die Landwirtschaft mit all ihren Produktionsrichtungen in Deutschland betreiben können.

Aber in der Geschichte wurden immer schon Güter verkauft und Besitzer und Verantwortliche für die Bewirtschaftung waren nicht immer die gleichen Personen.

Selbst heute gibt es zahlreiche Beispiele - auch in den alten Bundesländern - wo ein Verwalter den gesamten Geschäftsbetrieb führt und der Besitzer des Betriebes anderen Aufgaben nachgeht.

Auch in Sachsen-Anhalt gibt es viele Betriebe in allen Rechtsformen die von einem anderen als dem Besitzer bewirtschaftet werden.

Dies ist auch in anderen Branchen außerhalb der Landwirtschaft bekanntlich so.

Wer ist also ein guter und wer ist der böse Kapitalanleger?

Wir erleben fast täglich in den Medien, dass Kapitalvermögen den Besitzer wechselt, nicht nur bei den börsennotierten Aktiengesellschaften.



## **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**

### **Zu 3. Streuung des Bodeneigentums**

- Bekanntlich gab es bis 1945 in Osten Deutschlands schon sehr große landwirtschaftliche Güter und auch mehrere Güter im Besitz eines Landwirts über mehrere Landkreise

zum Beispiel: Gut Teutschenthal, Besitzer Wentzel mit ca. 9.000 ha Landbesitz über mehrere Landkreise;  
Güter der Familie von Krosigk in Helmsdorf und in mehreren Ortschaften, meist über jeweils 1.500 ha Landbesitz über mehrere Landkreise;  
Güter der Familie von Schulenburg in Gerbstedt, Beetzendorf und viele andere.

(nachzulesen im Buch von J. Bethkenhagen u. a.:

DDR und Osteuropa: Wirtschaftssystem, Wirtschaftspolitik, Lebensstandard)

- Im Jahre 1945/1946 erfolgte die Enteignung der sogenannten Großagrarien mit über 100 ha, das entsprach ca. 30,1 % der Flächen in der sowjetischen Besatzungszone im Rahmen der Bodenreform.



## Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis

### Zu 3. Streuung des Bodeneigentums

Von diesen Flächen wurden Äcker und Böden in bis zu 10 ha große Stücke, in unserer Region von **0,1 bis 7,0 ha**, parzelliert.

Diese Böden gingen an rund 200.000 Landlose und Mittellose, die meisten waren Flüchtlinge aus den ehemaligen Ostgebieten.

1/3 der Flächen wurden nicht parzelliert und als betriebliche Großgüter in der Art Staatsgüter ("volkseigene Güter") bewirtschaftet.

Ca. 300.000 ha erhielten die Kreise und Gemeinden sowie die Deutsche Saatgutgesellschaft und gingen in einen nicht verteilten Bodenfond.

(nachzulesen im Buch: Dr.Peter Seraphin "Die Heimatvertriebenen in der Sowjetzone")

- Auch während der ab 1952 gegründeten Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) blieben die einzelnen Flurstücke im Grundbuch im Eigentum der Bauern.



## **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**

### **Zu 3. Streuung des Bodeneigentums**

- Ab 1990 bis heute bildeten sich auf übrigen Flächen die unterschiedlichsten Landwirtschaftsbetriebe in der Betriebsproduktionsausrichtung sowie in der Größe und der Rechtsform im ehemaligen Gebiet der DDR heraus.

Bis auf wenige Ausnahmefälle arbeiten diese Betriebe in guter Nachbarschaft und vertrauensvoll miteinander, egal ob Ost- oder West-Herkunft.

Auch nur so sind die, durch die Bodenreform klein parzellierten Flächen sinnvoll zu bewirtschaften. Denn nur nach Zustimmung des jeweiligen Bodeneigentümers und des umliegenden Landwirts im Rahmen eines freiwilligen Flächentausches sind größere Bewirtschaftungseinheiten (Schläge) zu erreichen.

Ansonsten wäre dies nur durch eine umfangreiche Flurneuordnung möglich, was nach heutiger Erfahrung mehrere Generationen Zeit in Anspruch nehmen würde.

Die großen ehemaligen volkseigenen Güter (VEG) wurden durch den Bund oder die Länder verpachtet oder verkauft. Dieser Prozess ist nahezu abgeschlossen.



## **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**

### **Zu 3. Streuung des Bodeneigentums**

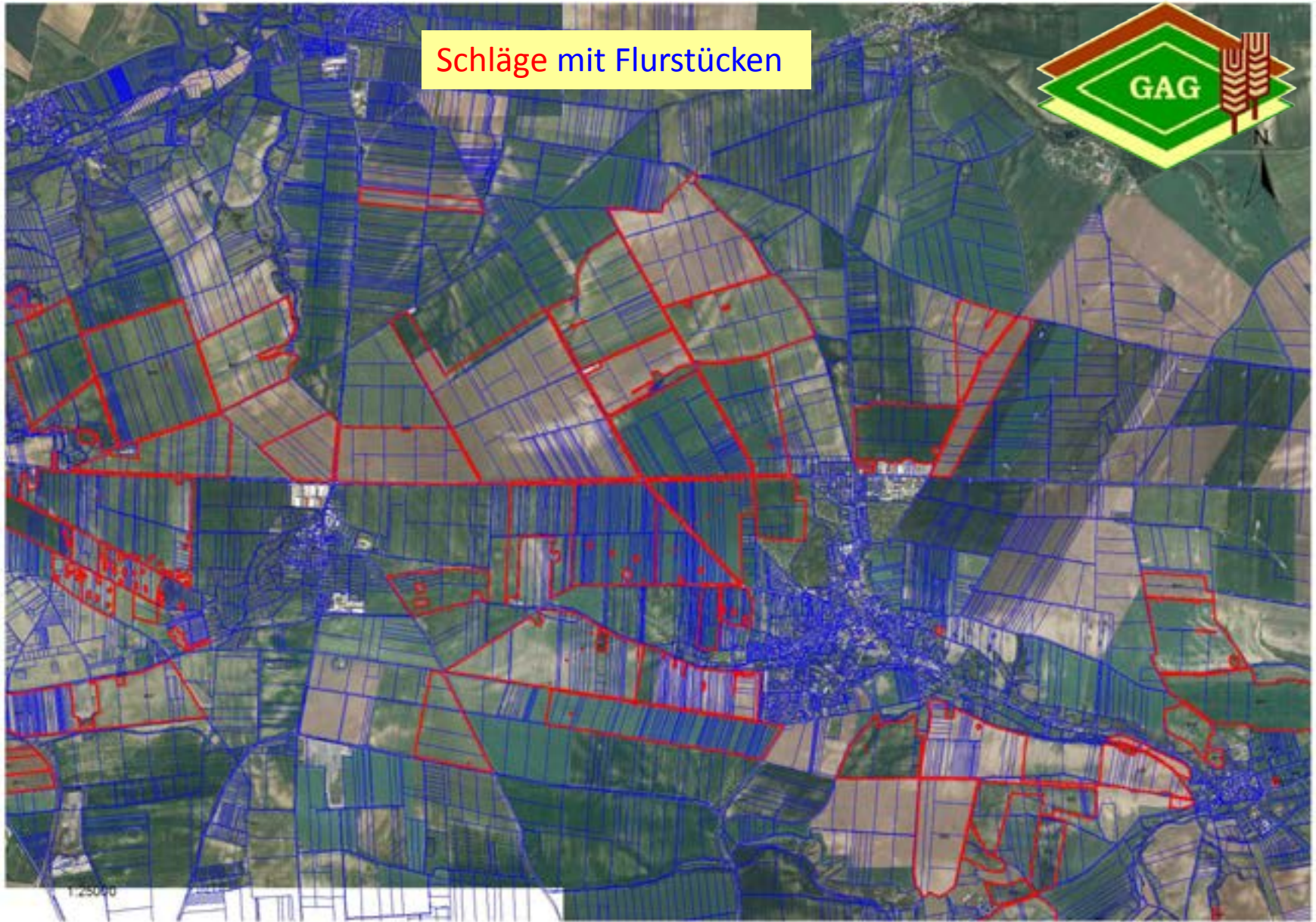
Damit ist, bis auf die Flächen der ehemaligen großen Staatsgüter (ehemalige VEG), die meist als Einzelunternehmen bewirtschaftet werden, der größte Teil der Flächen auch heute nur im „Streubesitz“.

Nach Einschätzung des Bauernverbandes Sachsen-Anhalt sind noch mindestens 300.000 bis 600.000 Flurstücke nicht im Eigentum von Landwirtschaftsbetrieben, also im Privatbesitz und werden verpachtet.

Als Beispiel werden hier die Schläge mit Flurstücken der Gerbstedter Agrar GmbH gezeigt sowie an dem 91 ha Schlag „Erdfall“ die detaillierte Ist-Situation.

**Damit wird deutlich, dass die Streuung des Bodeneigentums, außer bei den vom Staat veräußerten großen Gütern, nach wie vor gegeben ist.**

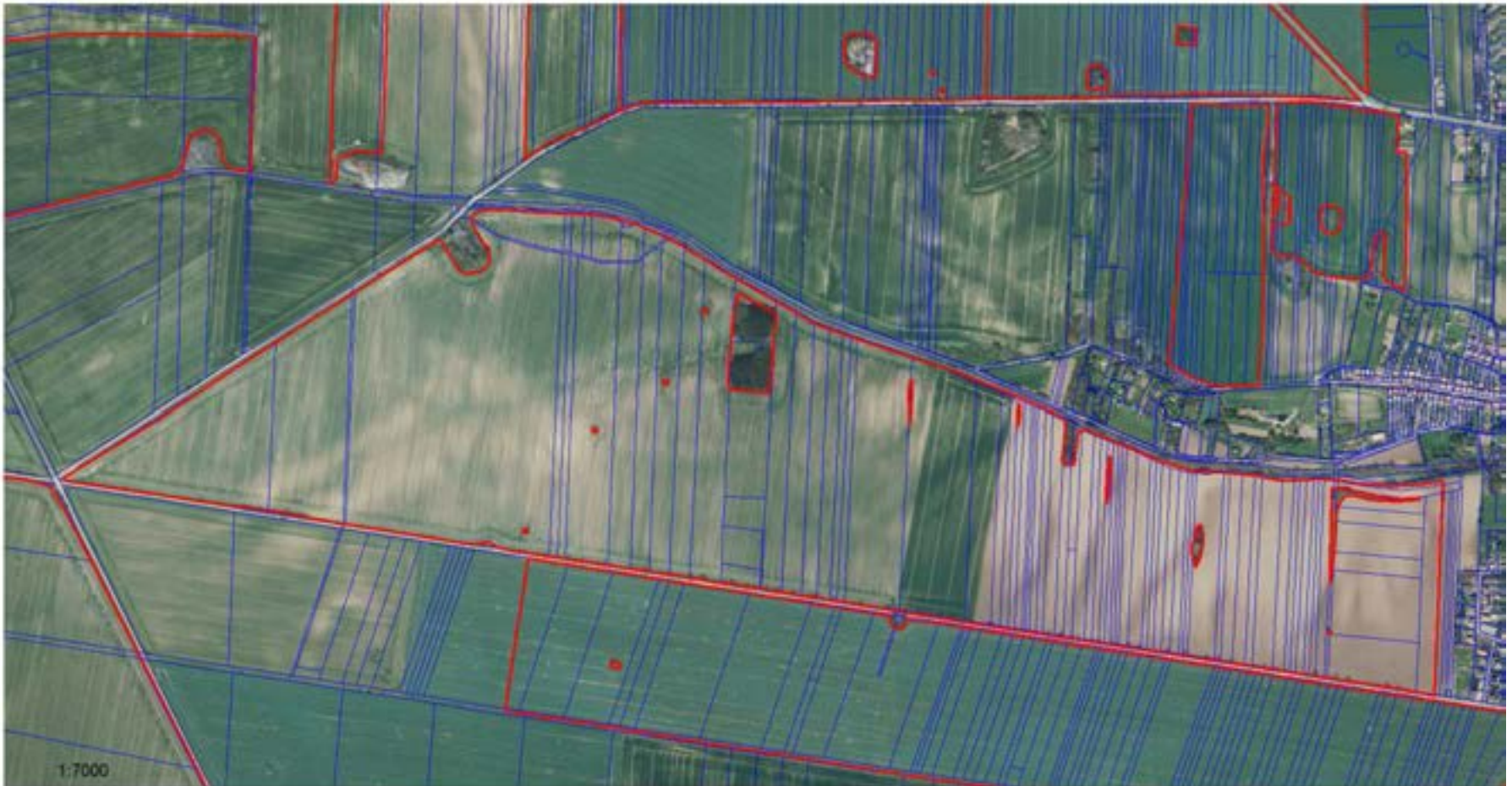
Schläge mit Flurstücken







**Beispiel Schlag Erdfall; Größe: 91 ha**







## Beispiel Schlag Erdfall; Größe: 91 ha davon

48 ha Pacht

18 ha Eigentum

25 ha Pflugtausch





## Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis

### Zu 4: Die Wertschöpfung in der Region behalten

**Nicht nur die Ertragssteuern sind ein Ausdruck der verbleibenden Wertschöpfung in der Region!**

**Unser Beispiel:** Im Unternehmensverbund hatten im Jahr 2015 44 Mitarbeiter einen vollbeschäftigten Arbeitsplatz. Dafür haben wir 1.333 TEUR Vergütung gezahlt (ohne Sozialbeiträge).

Im Durchschnitt hat jeder Vollbeschäftigte 30.309 €/Jahr Vergütung erhalten. Wertschöpfung, die in der Region bleibt.

Familien, die ein Auskommen haben und damit in der Region ihren Lebensmittelpunkt haben.

Betriebliche Investitionen sind Ausdruck einer hohen Wertschöpfung in der Region und tragen im erheblichen Maße zu deren wirtschaftlicher Entwicklung und Stabilität bei.

#### **Investitionen im Unternehmensverbund (nur Maschinen u. Geräte):**

2012	703.897,00 €
2013	549.115,00 €
2014	1.212.305,00 €
2015	<u>356.253,00 €</u>
	<b>Σ 2.821.570,00 €</b>

Im Durchschnitt der 4 Jahre ist das ein Wert von 64.127,00 € pro Mitarbeiter und Jahr.

Die Gerbstedter Agrar GmbH als juristisches Unternehmen zahlt die Umsatzsteuer, die Grundsteuer, die Lohnsteuer u. a. an das zuständige Finanzamt vor Ort in Eisleben.



## **Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis**

### **Zu 5: Die Verbundenheit zum Dorf erhalten**

**Am Beispiel der Gerbstedter Agrar GmbH** soll hier die Ist – Situation dargestellt werden:

- Unterstützung erfolgt mit Geld und Sachleistungen für die St. Jakobi Kirche Hettstedt.
- Unterstützung erfolgt weiterhin von uns für die regionalen Vereine (Feuerwehr, mehrere Sportvereine, Kleintierzüchter, Seniorenverein, Kinderhort, Kindertafel, Lions-Club, Mansfelder Bergwerksbahn u. a.).
- Von 2012 - 2015 wurden im Unternehmensverbund 41.410,00 € an regionale Vereine gespendet und zahlreiche Sachleistungen erbracht.
- Darüber hinaus unterstützt die Gerbstedter Agrar GmbH die Hochschule Anhalt jährlich mit einem Deutschlandstipendium zur Förderung herausragender Studienleistungen.
- Zu unseren offenen Hoftagen laden wir neben unseren Verpächtern alle Interessierten aus der Region ein, sich über unsere Arbeit umfassend zu informieren. Zum letzten Tag des offenen Hofes, am 13. Juni 2015 zählten wir über 2.000 Besucher. Es wurden wiederum fast alle örtlichen Vereine und Gewerbetreibenden einbezogen. Wir erhielten allseits eine hohe Wertschätzung sowie einen besonderen Dank des Bürgermeisters im „Gerbstedter Boten“.
- Wir sind Mitglied der von Thüringer Landwirten ins Leben gerufenen Initiative "Förderung der heimischen Landwirtschaft".

**Damit denken wir, wird die These vom Minister Dr. Aeikens „die Bürger akzeptieren keine Riesenbetriebe im Osten (top agrar 5/2015) widerlegt.**



## Gliederung:

- Vorstellung der Gerbstedter Agrar GmbH
- Situationsdarstellung mit Bezug zum geplanten Agrarstrukturgesetz
- Begründung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt bei Einbringung des Entwurfes zum Agrarstrukturgesetz ins Kabinett
- Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis
- **Geplante Regulierungen am Bodenmarkt durch das Agrarstrukturgesetz in Sachsen-Anhalt (Stand Entwurf vom 07.05.2015)**

## **Beschreibung der Regelungen** (Stand Entwurf vom 07.05.2015)

(auszugsweise und vereinfacht dargestellt)

### **Das Gesetz gilt für:**

- 1. Grundstücksverkäufe ab 3 ha**
- 2. Landpachtverträge**
- 3. Erwerb von Beteiligungen**

#### **Zu 1: Grundstücksverkäufe**

Der Verkauf eines Grundstückes muss durch die Grundstücksverkehrsbehörde (Landkreis) genehmigt werden. Dazu ist ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.

#### **Die Genehmigung kann versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden:**

1. Wenn die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden bedeutet. Eine solche liegt in der Regel vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.  
Dies gilt nicht für den Erwerb durch Mitglieder/Gesellschafter juristischer Personen, wenn diese einer langjährigen hauptberuflichen land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit in der juristischen Person nachgehen, wenn diese Landwirt ist und wenn die erworbene Fläche langfristig der juristischen Person zur Bewirtschaftung verbleibt.
2. Bei unwirtschaftlicher Verkleinerung oder Aufteilung des Grundstückes.
3. Bei einem groben Missverhältnis zwischen Wert und Gegenwert. Dieses liegt in der Regel vor, wenn der Kaufpreis den Wert des Grundstückes um mehr als die Hälfte übersteigt.

# Beschreibung der Regelungen

## Zu 1: Grundstücksverkäufe

4. Bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt. Diese ist zu vermuten, wenn der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am regionalen Bodenmarkt hat oder durch die Veräußerung erlangt. Der regionale Bodenmarkt ist in der Regel die **Gemarkung**, in der das Grundstück liegt. Eine marktbeherrschende Stellung liegt in der Regel vor, wenn  $\geq 50\%$  der LF im Eigentum des Erwerbers stehen. Dabei sind Flächen einzubeziehen, an denen der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss beteiligt ist. Dies ist bei Beteiligung  $\geq 40\%$  der Fall. Dieser Punkt soll nur gelten, wenn die Eigentumsfläche  $> 1.000$  ha ist.

## Auflagen

1. Verpachtung des erworbenen Grundstücks an einen Landwirt.
2. Veräußerung des erworbenen Grundstücks an einen Landwirt oder die Landgesellschaft.
3. Abgabe eines gleich großen oder gleichwertigen Grundstückes an anderer Stelle.
4. Abschluss eines Bewirtschaftungsvertrages mit einem Forst-unternehmen oder Bewirtschaftung nach einem genehmigten Wirtschaftsplan.

## Beschreibung der Regelungen

### Bedingungen

1. Änderung von Vertragsbestimmungen
2. Verpachtung auf bestimmte Zeit an einen Landwirt
3. Abgabe eines gleich großen oder gleichwertigen Grundstücks an anderer Stelle

Die Landgesellschaft hat das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung des Grundstückes der Genehmigung bedarf und diese nach Auffassung des Landkreises zu versagen wäre. Dies gilt auch, wenn kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu übernehmen.

Die Landgesellschaft bekommt das Recht, die Verwendung der durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke innerhalb von 6 Jahren zu verwerten.

Wenn ein Käufer oder Verkäufer der Aufforderung des Landkreises, das Grundstück zurück zu übertragen oder zurückzunehmen nicht Folge leistet oder eine Auflage nicht erfüllt, kann ein **Zwangsgeld bis 5.000,- €** verhängt werden.

Grundbucheintragungen erfolgen erst, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. Gericht oder Landkreis können einen Widerspruch im Grundbuch eintragen lassen. Wenn ein nicht genehmigter Verkauf länger als ein Jahr im Grundbuch eingetragen ist, ohne dass ein Widerspruch eingetragen wurde oder ein Antrag auf Berichtigung gestellt wurde, gilt der Verkauf als genehmigt.

## Beschreibung der Regelungen

### Zu 2: Landpachtverträge

Landpachtverträge und bestimmte Änderungen von Landpachtverträgen (betr. Pachtsache, Pachtdauer, Vertragsleistungen) unterliegen der Pflicht zur Anzeige beim Landkreis. Diese hat innerhalb eines Monats zu erfolgen.

#### Der Landkreis kann diese beanstanden:

1. Wenn die Verpachtung eine agrarstrukturelle nachteilige Verteilung der Bodennutzung bedeutet. Eine solche liegt in der Regel vor, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.
2. Bei unwirtschaftlicher Verkleinerung oder Aufteilung des Grundstückes.
3. Wenn die Pacht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.
4. Bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt. Diese liegt in der Regel vor, wenn der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am regionalen Pachtmarkt hat oder durch die Verpachtung erlangt. Der regionale Pachtmarkt ist die **Gemarkung**, in der das Grundstück liegt. Eine marktbeherrschende Stellung liegt vor, wenn  $\geq 80\%$  der LF im Besitz des Erwerbers stehen. Dabei sind Flächen einzubeziehen, an denen der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss beteiligt ist. Dies ist bei Beteiligung  $\geq 40\%$  der Fall. Dieser Punkt gilt nur, wenn die LF des Pächters  $> 2.000$  ha beträgt.



## **Beschreibung der Regelungen**

Ein Verstoß gegen die Anzeigepflicht ist eine Ordnungswidrigkeit. Der Landkreis kann eine Geldbuße bis 100.000,- € ansetzen. Die Verjährung der Ordnungswidrigkeit setzt erst nach 5 Jahren ein.

Der Landkreis kann bei Beanstandung des Pachtvertrages die Vertragsparteien auffordern, den Vertrag spätestens bis einen Monat nach Bescheid aufzuheben oder zu ändern. Kommen die Vertragsparteien dieser Aufforderung nicht nach, gilt der Vertrag nach Fristablauf als aufgehoben, sofern nicht vorher Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt wurde.

# Beschreibung der Regelungen

## Zu 3: Erwerb von Beteiligungen

Der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen, auch im Rahmen von Verschmelzungen, Spaltungen zur Aufnahme und Vermögensübertragungen, ist zustimmungsbedürftig:

1. Wenn mit dem Erwerb ein bestimmender Einfluss auf das Unternehmen besteht (Beteiligung  $\geq 40\%$ ) und **die LF  $\geq 40\%$**  des Vermögenswertes des Unternehmens ist (gilt ab LF  $\geq 10$  ha)
2. Wenn LF  $\geq 90\%$  des Vermögenswertes des Unternehmens und das Unternehmen kein Landwirt ist (gilt nur bei LF  $> 3$  ha).

Der Antrag ist beim Landkreis zu stellen, der diesen an das Landesverwaltungsamt weiterleitet.

**Der Vermögenswert der LF ist gleich der Verkehrswert. Verpachtete Flächen sind mit ihrem Ertragswert für die Restlaufzeit des Pachtvertrages einzubeziehen.**

Unternehmen sind: GmbH, eG, AG OHG, KG, GbR

Die Zustimmung ist **vor** Erwerb des Anteils beim Landkreis zu beantragen, beim Aktienerwerb an der Börse spätestens nach 4 Wochen.

## Beschreibung der Regelungen

Die **Versagung der Zustimmung** oder Einschränkung durch Auflagen oder Bedingungen erfolgt nur bei Gefahr für die Agrarstruktur:

1. Wenn der Erwerb der Anteile eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden bedeutet. Eine solche liegt in der Regel vor, wenn der Erwerb Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.
2. Bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt. Diese ist zu vermuten, wenn der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am regionalen Bodenmarkt hat oder durch die Veräußerung erlangt. Der regionale Bodenmarkt ist in der Regel die **Gemarkung**, in der das Grundstück liegt.

Die landwirtschaftliche Fachkunde des Erwerbers ist dabei zu berücksichtigen.

## Beschreibung der Regelungen

Eine marktbeherrschende Stellung liegt in der Regel vor,

1. Wenn  $\geq 50$  % der LF im Eigentum des Erwerbers stehen. Dabei sind Flächen einzubeziehen, an denen der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss beteiligt ist. Dies ist bei einer Beteiligung  $\geq 40$  % der Fall. Das gilt nur, wenn die Eigentumsfläche  $> 1.000$  ha. Diese liegt in der Regel vor, wenn der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am regionalen Pachtmarkt hat oder durch die Verpachtung erlangt. Der regionale Pachtmarkt ist die **Gemarkung**, in der das Grundstück liegt.
2. Wenn  $\geq 80$  % der LF im Besitz des Erwerbers stehen. Dabei sind Flächen einzubeziehen, an denen der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss beteiligt ist. Dies ist bei Beteiligung  $\geq 40$  % der Fall. Dies gilt nur, wenn LF des Pächters  $> 2.000$  ha ist.

## **Beschreibung der Regelungen**

Anteilserwerb ohne vorherige Zustimmung oder Verstoß gegen Auflagen oder Bedingungen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis 1.000.000,- € oder mehr geahndet werden kann (mindestens soll der wirtschaftliche Vorteil aus dem Erwerb überschritten werden). Verjährung der Verfolgung der Ordnungswidrigkeit nach 5 Jahren.

Wurde der Anteilserwerb trotz Versagung der Zustimmung vollzogen, werden die Vertragsparteien zur Aufhebung oder der Änderung des Vertrages innerhalb längstens eines Monats aufgefordert. Kommen sie dieser Aufforderung nicht nach, gilt der Vertrag als aufgehoben, sofern nicht durch eine Vertragspartei Klage erhoben wurde. Die Aufhebung oder Änderung des Vertrages kann längstens 3 Jahre nach Vollzug des Vertrages verlangt werden.



## Gliederung:

- Vorstellung der Gerbstedter Agrar GmbH
- Situationsdarstellung mit Bezug zum geplanten Agrarstrukturgesetz
- Begründung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt bei Einbringung des Entwurfes zum Agrarstrukturgesetz ins Kabinett
- Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis
- Geplante Regulierungen am Bodenmarkt durch das Agrarstrukturgesetz in Sachsen-Anhalt (Stand Entwurf vom 07.05.2015)
- Auswirkungen auf Eigentumsrechte von Landwirten in Agrarunternehmen und von Landeigentümern (Verpächtern)



**Ortsteile der Einheitsgemeinde Gerbstedt:**



Augsdorf: 4 km<sup>2</sup>



Freist: 10 km<sup>2</sup>



Friedeburg: 6 km<sup>2</sup>



Friedeburgerhütte: 2 km<sup>2</sup>



Gerbstedt: 21 km<sup>2</sup>



Heiligenthal: 17 km<sup>2</sup>



Hübitz: 9 km<sup>2</sup>



Ihlewitz: 9 km<sup>2</sup>



Rottelsdorf: 7 km<sup>2</sup>



Siersleben: 10 km<sup>2</sup>



Welfesholz: 3 km<sup>2</sup>



Zabenstedt: 4 km<sup>2</sup>



**Auswirkungsbetrachtung laut Entwurf "Agrarstrukturgesetz" für Sachsen -Anhalt vom 07.05.2015**

**lt. § 8 bei Versagung oder Einschränkung der Genehmigung beim Bodenkauf**

lfd. Nr.:	Kriterien	ME	Rechtsform des Betriebes					Ø Betrieb	Ø Betrieb in S-A, lt. MLU v. 09.10.2015
			Einzel- unternehmen	GbR u. andere Personen- gesellschaften	eingetragene Genossenschaft	GmbH	geschlossene Aktiengesellschaft		
1	<b>Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" lt. BMEL</b>								
	Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" 1999	ha	55	400	1.413	686	1.286	184	230
	Ø Betriebsgröße "Neue Bundesländer" 2013	ha	87	373	1.391	577	1.151	?	278
	Veränderung von 1999 zu 2013 in Ø BG (1999=100%) auf	%	158	93	98	84	90	124	121
	Veränderung von 1999 zu 2013 in Ø BG (1999=100%)	%	58	./.	7	./.	2	./.	16
2	<b>Gemarkung</b>	lt. § 8, Abs.3: bei > 50 v. H. der bewirtschafteten Fläche im Eigentum, dann Versagung wegen marktbeherrschende Stellung am regionalen Bodenmarkt Bezugsgröße ist die Gemarkung;							
	<b>Gemarkungen sind historisch gewachsen und sind oft frühere einzelne Ort und heut Ortsteile; zum Beispiel hat die Stadt Gerbstedt 12 Gemarkungen von 2 km<sup>2</sup> bis 21km<sup>2</sup></b>								
	Beispiel für Grenze Erwerb:								
	Fall 1: Betrieb in Gemarkung hat z.B. 2 km <sup>2</sup>	Versagung ab	ha	140	186	200	288	200	?
	Fall 2: Betrieb in Gemarkung hat z.B. 20 km <sup>2</sup>	Versagung ab	ha	140	186	695	288	575	?
	Differenz durch Einfluss der Gemarkung bei der Bewirtschaftung		ha	0	0	495	0	375	
3	<b>Veränderung der Bewirtschaftung</b>								
	wenn Bewirtschaftungsfläche sich verändert bis auf	ha	1.000	1.000		1.000			
	bei Bewirtschaftung in mehreren Gemarkungen ist Erwerb bis ...	ha	500	500	695	500	575	?	
	<b>Achtung: In den Flächenumfang sind andere Flächen mit einzubeziehen, wo bestimmte Beteiligungen bestehen oder schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht.</b>								





## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 1.: Grundstücksverkäufe bzw. Grundstückserwerb

1. Das zur Zeit bestehende Grundstücksverkehrsgesetz soll in Sachsen-Anhalt erheblich, offensichtlich im Alleingang, verschärft werden.
2. Es betrifft nicht alle Unternehmen und schafft Sonderrechte für einige Landwirtschaftsbetriebe (z. B. Einzelunternehmen, börsennotierte Aktiengesellschaften, wirtschaftliche Vereine u. a.). Damit ist der vom BGH klar gestellte Gleichheitsgrundsatz verletzt.
3. Bei allen neuen Regelungen ist als Bezug für den regionalen Bodenmarkt die **Gemarkung als Bezugsgröße** ausgewiesen. Gemarkungen sind historisch gewachsen und haben extrem große unterschiedliche Flächenausdehnungen. Das ist völlig realitätsfremd und führt alle Betroffenen in ein **unkalkulierbares Risiko**. Damit wäre ebenfalls der Gleichheitsgrundsatz verletzt.
4. Beim Verkauf bzw. Kauf > 3 ha sind neben der Grundstücksverkehrsbehörde eine Vielzahl weiterer Ämter, Landgesellschaft, Landesverwaltungsamt und auch Gutachter für **jeweilige aktuelle Verkehrsgutachten der Eigentums- und Pachtflächen** sowie Wirtschaftsprüfer für die **Vermögenswertfeststellung** und gegebenenfalls Rechtsanwälte einzubeziehen.



## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 1.: Grundstücksverkäufe bzw. Grundstückserwerb

5. Es wird eine **erhebliche Bürokratie** und **rechtliche, zeitliche und finanzielle Unsicherheit** für den Käufer aber auch Verkäufer sowie auch für die Verwaltung aufgebaut. Ein Erwerbsvorgang kann über 1 Jahr dauern. Die in den Kaufverträgen übliche Festlegung zum Zahlungstermin, zum Besitz- und Eigentumsübergang werfen eine Vielzahl von Fragen auf.
6. Wenn man sich der über Jahrzehnte notwendige Rechtsprechung zahlreicher Gerichte in Deutschland über alle Instanzen zum bisher bestehenden Grundstücksverkehrsgesetz bewusst wird, ist bei Umsetzung dieses geplanten Agrarstrukturgesetzes ein **Vielfaches an Gerichtsverfahren** zu erwarten.
7. Mit der Setzung der Eigentumsgrenzen von 1.000 ha, der  $\geq 50$  % der LF Eigentum sowie auch der  $\geq 40$  % Beteiligung, sind eine Vielzahl von Fragen offen. So ist der Bezug zur Gemarkung, zum Unternehmen, die Einbeziehung der unterschiedlichsten Flurstücke (z.B. kleiner 3 ha) und Beteiligungen, der im Privatbesitz befindlichen Flächen aller Anteilseigner mit regionalem und überregionalem Eigentum bis in die Familien und das Erbrecht hinein u. a. nicht eindeutig. Damit kann jeder Unternehmer aufgrund von zahlreichen Auflagen und Bedingungen zum Straftäter werden. Zahlreiche Ordnungswidrigkeiten sind vorgezeichnet.



## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 1.: Grundstücksverkäufe bzw. Grundstückserwerb

8. Landwirtschaftsbetriebe in kleinen Gemarkungen sind besonders betroffen, dort kann die  $\geq 50\%$  Eigentumsfläche bereits zur Nichterwerbsberechtigung führen. Auch Betriebe die weit unter 1.000 ha Eigentumsfläche sowie eine Bewirtschaftungsfläche von unter 2.000 ha haben, können unter den oben genannten Faktoren vom Erwerb ausgeschlossen sein.
9. Auch die erwerbsberechtigten Käufer sind nicht eindeutig definiert.
10. Verkäufer und Käufer sind bei über 3 ha Erwerbsvorgang nicht mehr sicher, ob und wie der Kaufvorgang endet. Der Verkäufer wird indirekt entmündigt und damit der freien Entscheidung über sein Eigentum beraubt. Ein Verkäufer wird daher weniger Interesse haben an einen größeren Landwirtschaftsbetrieb zu verkaufen.
11. Es ist offensichtlich das Ziel, eine Vielzahl von Flächen auf diesem Wege der Landgesellschaft in einen Flächenpool mit einer bis 6-jährigen Verweildauer zu bringen. Eine „neue BVVG“ wäre in Sachsen-Anhalt geschaffen mit all den Erfahrungen, die das mit sich bringen würde. Dies würde dazu führen, dass für das Land die Möglichkeit besteht, je nach den gerade regierenden Parteien, die Landwirte nach seiner Wahl auszusuchen.

**Ein freier Bodenmarkt ist nicht mehr gegeben.**



## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 1.: Grundstücksverkäufe bzw. Grundstückserwerb

12. Eine große Unsicherheit ist bei der Bewirtschaftung der Flächen beim betroffenen Betrieb aber gegebenenfalls auch beim Flächentauschpartner bis hin zum Agrarförderantrag gegeben.
13. Betriebe mit 2.000 ha oder mehr Bewirtschaftungsfläche, **außer Einzelunternehmen, wirtschaftliche Vereine, börsennotierte Betriebe** sind am Kaufmarkt und auch Pachtmarkt nicht mehr dabei. Damit wäre der Schrumpfungsprozess für diese Betriebe eingeleitet mit all den Folgen des Arbeitsplatzverlustes, des Eigentumsverlustes und der gegebenen Wettbewerbsverzerrung bis hin zu den Auswirkungen für die Regionen.
14. Es werden sicherlich zahlreiche Umgehungstatbestände von Unternehmensberatern in der nächsten Zeit auf den Markt erscheinen.



## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 2.: Landpachtverträge

1. Das zur Zeit bestehende Landpachtvertragsgesetz soll in Sachsen-Anhalt ebenfalls erheblich verschärft werden. Dies gilt wiederum nur für einen Teil der Landwirtschaftsbetriebe. Es ist ebenfalls nicht mehr der Gleichheitsgrundsatz gewahrt.
2. Es ist kein freier Pachtmarkt mehr vorhanden und es wäre ein absoluter Eingriff in die Eigentumsrechte der Verpächter gegeben. Bei Aufrechterhaltung dieser Gesetzesinitiative in Sachsen – Anhalt würden in unserem Fall in den nächsten Wochen alle 728 Bodeneigentümer über diese Situation aufgeklärt werden. Von Berufskollegen sind mir derartige Initiativen ebenfalls bekannt.
3. Der regionale Pachtmarkt ist ebenfalls die Gemarkung, in der das Grundstück liegt. Damit gelten die Aussagen wie beim Grundstückserwerb ausgeführt.
4. Bei Betrieben, die in mehreren Gemarkungen wirtschaften, muss also für jede Gemarkung die Prüfung erfolgen, ob die  $\geq 80$  % der LF als marktbeherrschende Stellung erreicht ist.
5. Eine erhebliche Gefahr liegt auch in der hohen Geldbuße bis 100.000,- € bei Verstoß gegen die Anzeigepflicht innerhalb eines Monats (Schriftwechselzeiten, Urlaubszeiten, Poststreik usw.).



## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 2: Landpachtverträge

6. Der Bauernverband Sachsen-Anhalt beurteilt, dass unabhängig von der Größe von Betrieben der Pachtmarkt in allen Regionen unseres Landes funktioniert. Aktionsradien zur Bewirtschaftung von 20 km sind üblich. Auf dieser Entfernung ist immer eine Vielzahl von Interessenten vorhanden. Es sind keinerlei Konzentrationsprozesse auf dem Flächenmarkt in Sachsen-Anhalt erkennbar, die zu einer regionalen Monopolisierung führen könnten.
7. Der Staat will mit dieser Gesetzesregelung in die zum Teil über 25 Jahre in freier Entscheidung gewachsenen vertrauensvollen Pachtvertragsbeziehungen zwischen Verpächter und Landwirtschaftsbetrieb eingreifen.
8. Bodeneigentum wird oft über Generationen vererbt und im Eigentum behalten, so dass auch in unserem Betrieb die Verpächter ihren Wohnsitz deutschlandweit und vereinzelt auch weltweit haben. Schon deswegen und auf Grund der oben dargestellten Flächenstruktur sowie des damit verbundenen Streubesitzes ist der zwangsweise Eingriff in den Pachtmarkt völlig unberechtigt und würde die Region Sachsen-Anhalt bei den Bodeneigentümern in ein schlechtes Licht rücken.
9. Bei jedem Landwirtschaftsbetrieb, der bisher Flächen bewirtschaftet und diese durch Entzug des Nutzungsrechtes verliert, sind Verluste zu verzeichnen. Mit einem schleichenden Entzug der Pachtflächen durch Einzug des Staates ist ein Schrumpfungsprozess verbunden, der schließlich einen Eingriff in das Eigentum des Landwirtschaftsbetriebes und auch des Verpächters bedeutet.



## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 3: Erwerb von Beteiligungen

1. In den neuen Bundesländern werden von den diesbezüglich betroffenen Personengesellschaften und juristischen Personen ca. 74 % (Stand 2013; lt. Prof. Alfons Balmann; agrarmanager Mai 2015) der Arbeitsleistung erbracht. Oft gibt es bei den juristischen Personen aufgrund der Historie noch zahlreiche strukturelle Besonderheiten, die zu einer höheren Wertschöpfung beitragen.

Unser betriebliches Beispiel habe ich mit den Dienstleistungen vorgestellt. Viele andere Betriebe haben eine größere Tierproduktion oder eine intensive Gemüse-, Obst- oder Gewürzproduktion. Daher haben diese Betriebe eine fast 20 % höhere Wertschöpfung (Stand 2013; lt. Prof. Alfons Balmann; agrarmanager Mai 2015).

Alle diese Betriebe könnten von dieser Regelung zu irgendeinem Zeitpunkt betroffen sein. Diese Entwicklung war und ist nur durch die freie Entscheidung der Unternehmen möglich. Die Erfahrungen des Eingriffes des Staates in die Landwirtschaftsbetriebe haben die Ostdeutschen noch in bester Erinnerung.

Das Land Sachsen-Anhalt würde mit der beabsichtigten Entscheidungshoheit die Abschwächung dieser Leistungen herbeiführen und damit verbunden ist auch das geschaffene Eigentum in Gefahr.



## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 3: Erwerb von Beteiligungen

2. Von dieser Regelung sind die **Einzelunternehmen ausgenommen**, auch die ehemaligen, vom Staat verkauften, **großen** Staatsgüter (ehemals VEG).

Für die börsennotierten Aktiengesellschaften, die man laut politischen Erklärungen eigentlich mit diesem Gesetz treffen wollte, sind diese Regelungen nur bedingt einzubeziehen. Dies gaben auch schon die vom Land beauftragten Gutachter mit ihrer Studie im November 2014 zu bedenken.

Schließlich kann an der Börse in Sekunden der jeweilige Eigentümer wechseln, **wie** soll da jeder vorher nach dieser oben dargestellten Regelung den Antrag beim Landkreis mit Weiterleitung zum Landesverwaltungsamt stellen und genehmigen lassen, wenn dies lt. Regelung zustimmungsbedürftig ist?

3. Der Gleichheitsgrundsatz wird auch mit dieser Regelung verletzt.
4. Die hohe Geldbuße bis 1.000.000,- € in dieser Regelung ist darüber hinaus, unter den bereits oben dargestellten Auflagen, Grenzen, Bewertungen und Bedingungen geeignet, Betriebe aufs höchste in ihrer Existenz zu gefährden und zahlreiche gerichtliche Verfahren wären vorgezeichnet.





## Auswirkungen auf Eigentumsrechte

### Zu 3: Erwerb von Beteiligungen

5. Sinnvolle Betriebskäufe oder Fusionen von benachbarten Betrieben sind höchst riskant, da immer eines der Kriterien in der Regelung anders ausgelegt und im Nachhinein bis zu 5 Jahre verfolgt werden kann.
6. Da auch Fragen der Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Anteilen in der Diskussion sind, was ein Bundesgesetz ist, soll nochmals dieser Fakt in der Übersicht dargestellt werden.

Da bisher eine Grenze von 95 % Anteilserwerb im Grunderwerbsteuergesetz festgelegt ist, sollte im Interesse der Landwirtschaftsbetriebe auch dies nicht verändert werden.

Ein Grundstück ist in Deutschland in der Regel ein Flurstück. Dieses ist erworben oder gepachtet von der Personengesellschaft oder der juristischen Person, diese ist Besitzer bzw. Nutzer. Bei Erwerb von Anteilen müsste zu unterschiedlichen Zeitpunkten der einzelne Gesellschafter, Genosse oder Aktionär jeweils die volle Bewertung des Verkehrswertes aller Flurstücke veranlassen (neu ab 2015 rückwirkend ab 2009) und es könnte nur der jeweilige zu erwerbende Anteil an jedem Flurstück, welches im Betriebssitz ist, im Grundbuch eingetragen werden. Eine Art große Erbengemeinschaft mit undefinierbaren Folgen würde entstehen. Andererseits würde eine Doppelbesteuerung vorliegen.



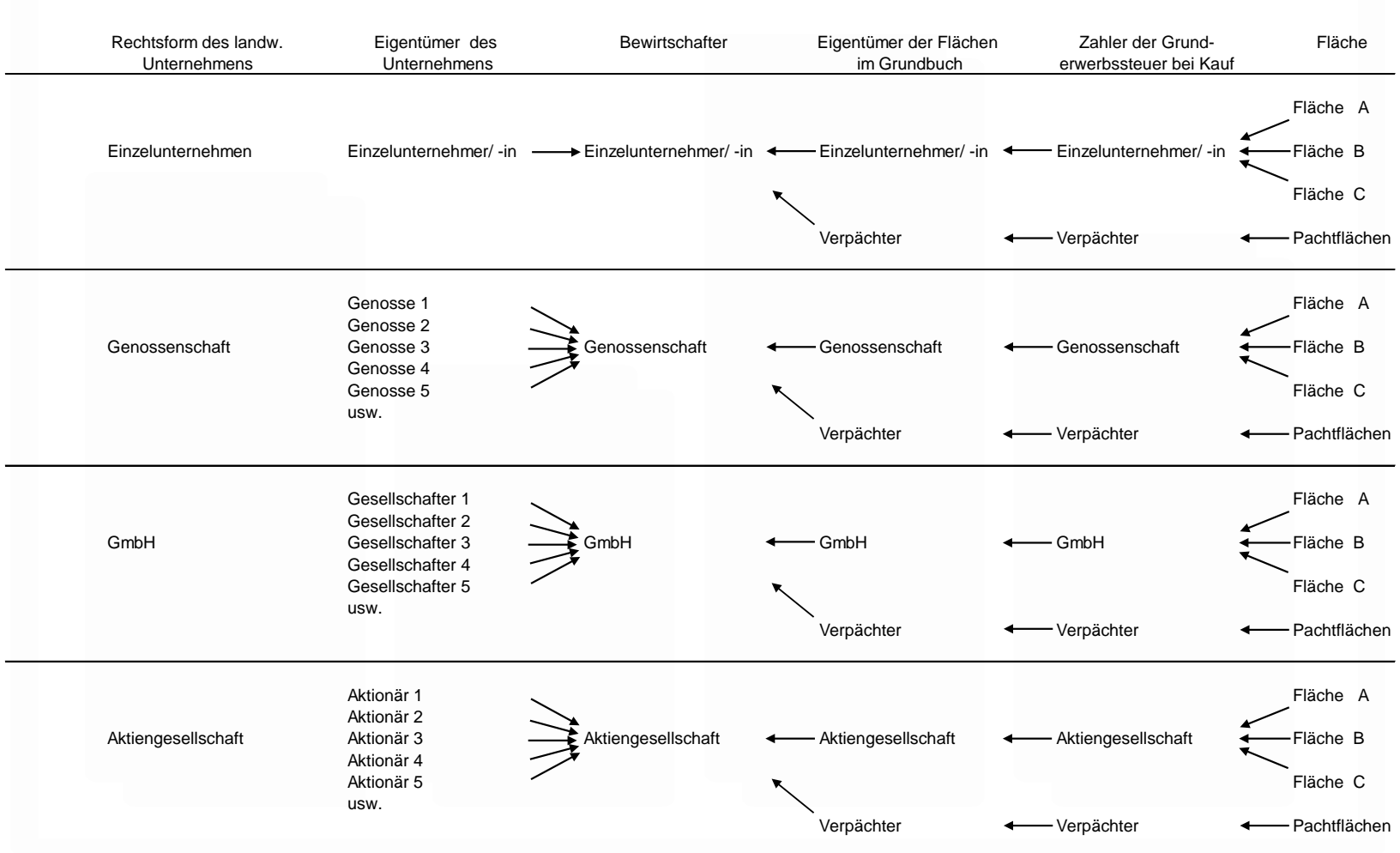
## **Auswirkungen auf Eigentumsrechte**

### **Zu 3: Erwerb von Beteiligungen**

7. Insgesamt wird aus allen oben getroffenen Aussagen zu den Regelungen beim Grundstückserwerb, bei der Landpacht und dem Erwerb von Beteiligungen ein gigantisches Verwaltungsmonster in Sachsen – Anhalt aufgebaut.
8. Viele Verunsicherungen bei Geschäftspartnern in den vor- und nachgelagerten Bereichen, bei Banken und insbesondere bei den Verpächtern, den Mitarbeitern sowie den Eigentümern würden entstehen. Viele Betriebe sind durch die ständige politische Forderung dieser Regelungen in einem Agrarstrukturgesetz, insbesondere durch das Ministerium MLU in Sachsen-Anhalt, bereits heute verunsichert.
9. Damit ist schon Schaden entstanden, in einem Bundesland, das sich hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistung bereits auf den letzten Plätze in Deutschland befindet.
10. Unterbleibende strukturelle Anpassungen können zur Minderung der Wettbewerbsfähigkeit der Branche im internationalen Vergleich führen.



Zusammenhang Eigentum an Boden nach den Rechtsformen





## Gliederung:

- Vorstellung der Gerbstedter Agrar GmbH
- Situationsdarstellung mit Bezug zum geplanten Agrarstrukturgesetz
- Begründung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt bei Einbringung des Entwurfes zum Agrarstrukturgesetz ins Kabinett
- Ziele des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt in Sachsen-Anhalt und deren Bewertung aus der Sicht der Praxis
- Geplante Regulierungen am Bodenmarkt durch das Agrarstrukturgesetz in Sachsen-Anhalt (Stand Entwurf vom 07.05.2015)
- Auswirkungen auf Eigentumsrechte von Landwirten in Agrarunternehmen und von Landeigentümern (Verpächtern)
- **Fazit**



## Fazit

Ein Agrarstrukturgesetz ist nicht gerechtfertigt und abzulehnen.

Eine Verwaltungsvorschrift wie in Brandenburg wäre auch für Sachsen-Anhalt ausreichend.

Die Agrarstruktur in Sachsen-Anhalt ist vielfältig. Die gewachsenen historischen Betriebe stellen eine wichtige Basis für die regionale ländliche Entwicklung dar.

Mit Betrachtung der Statistischen Daten sind in Sachsen-Anhalt keine Konzentrationsprozesse für landwirtschaftliche Betriebe erkennbar.

Die seit 1990 mit einem breiten politischen Konsens auf der Grundlage des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes gewachsenen Strukturen dürfen nicht wegen vereinzelter außerlandwirtschaftlicher Investoren in Frage gestellt werden.

Wie in jedem Wirtschaftszweig ist auch in der Landwirtschaft der Mensch mit seinen Fähigkeiten und Wertmaßstäben entscheidend für den Erfolg des Unternehmens und die Wertschätzung in der Region und Gesellschaft. Unabhängig von der Größe und der Rechtsform landwirtschaftlicher Betriebe engagieren sich Landwirte in ihren ländlichen Räumen im gesellschaftlichen Leben der Ortsverbände und Vereine. Eine Ungleichbehandlung wird abgelehnt.



**Vielen Dank**

**für Ihre**

**Aufmerksamkeit!**