

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Friedrich Ostendorff, Cornelia Behm, Harald Ebner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 17/12630 –

Reformvorschläge für das Grundstückverkehrs- und für das Landpachtrecht

Vorbemerkung der Fragesteller

Angesichts des vielfach beklagten Einstiegs von außerlandwirtschaftlichen Investoren in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt wird über Reformvorschläge im Bereich des Grundstückverkehrs- und des Landpachtrechtes diskutiert.

Das Grundstückverkehrsgesetz und das Landpachtverkehrsgesetz liegen nach der Föderalismusreform in der Hoheit der Bundesländer. Es besteht demnach keine Möglichkeit mehr für den Bund, diese Gesetze zu ändern. Dennoch ist der Bund aufgerufen, sich mit den Reformvorschlägen zu beschäftigen und sich an der Reformdiskussion zu beteiligen, weil dieser Diskussion nicht nur regionale Probleme, sondern ein allgemeiner Trend zugrundeliegen und weil viele Akteure ein über die Ländergrenzen einheitliches Grundstückverkehrsrecht erhalten wollen.

Nach bisheriger Rechtslage kann das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) in Verbindung mit dem Reichssiedlungsgesetz (RSG) genutzt werden, um ortsansässigen Landwirten ein Vorkaufsrecht gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Investoren einzuräumen. Die Genehmigung von Verkäufen an Nichtlandwirte kann von der zuständigen Behörde versagt werden, wenn durch die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden entsteht, wenn Grundstücke des Veräußerers unwirtschaftlich verkleinert werden oder wenn der Preis im groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks (mehr als 150 Prozent des „innerlandwirtschaftlichen Verkehrswertes“) steht. Die Genehmigung des Verkaufs einzelner Flächen kann allerdings nur versagt werden, wenn es einen Landwirt gibt, der in den Vertrag einsteigen will. Dann kann die Landgesellschaft bzw. die Landsiedlungsgesellschaft gemäß RSG das Vorkaufsrecht ausüben und anschließend an den Landwirt weiterverkaufen.

Als problematisch kann bei der Anwendung des GrdstVG angesehen werden, dass die Gefahr willkürlicher Entscheidungen besteht. Außerdem kann das GrdstVG auch dazu führen, dass die Neugründung von Betrieben verhindert wird, weil es sich am Kaufinteresse bereits aktiver Landwirte orientiert.

Das Landpachtverkehrsgesetz enthält analoge Regelungen. So besteht eine Anzeigepflicht für und ein Beanstandungsrecht von Landpachtverträgen. Bei diesem Gesetz besteht ein schwerwiegendes Vollzugsdefizit. Nur ein Bruchteil der abgeschlossenen oder geänderten Landpachtverträge wird tatsächlich bei den Behörden angezeigt, weil die Nichtanzeige nicht sanktioniert wird.

1. Wie viele Landverkäufe wurden nach Kenntnis der Bundesregierung auf Grundlage des GrdstVG in den letzten zehn Jahren geprüft (bitte nach Jahren und Bundesländern aufschlüsseln)?
2. Wie oft wurde nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren das Vorkaufsrecht auf Grundlage des GrdstVG ausgeübt (bitte nach Jahren und Bundesländern aufschlüsseln)?
3. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil der nach dem GrdstVG geprüften Verkäufe an der Gesamtzahl der Verkäufe (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Fragen 1 bis 3 werden wegen ihres Zusammenhanges gemeinsam beantwortet.

Die in den Fragen 1 bis 3 nachgefragten Angaben liegen der Bundesregierung nicht vor und werden von ihr nicht erhoben. Entsprechende Angaben liegen nur den für die Durchführung des Grundstückverkehrsrechts zuständigen Behörden der Länder vor.

4. a) Sieht die Bundesregierung aufgrund negativer Entwicklungen auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt und des vermehrt festzustellenden Ankaufs von Agrarland und von Teilen oder vollständigen Agrarbetrieben durch außerlandwirtschaftliche Investoren einen Reformbedarf im Grundstückverkehrs- und im Landpachtrecht?
 - b) Wenn nein, warum nicht?
 - c) Wenn ja, welche Reformen hält die Bundesregierung für sinnvoll?

Grundstückverkehrsrecht

5. a) Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus dem Vorschlag, im Grundstückverkehrsrecht die Genehmigungspflichtgrenze, die in den meisten Bundesländern bei 2 ha liegt, herabzusetzen?
 - b) Was wäre aus Sicht der Bundesregierung eine sinnvolle Genehmigungspflichtgrenze?
6. Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus dem Vorschlag, im Grundstückverkehrsrecht ein Klagerecht, so wie es dem Verkäufer und seinem ursprünglich vorgesehenem Erwerber zusteht, auch für erwerbswillige Landwirte einzuführen?
7. Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus dem Vorschlag, ein Vorkaufsrecht der Landgesellschaften „auf Vorrat“ einzuführen, also nicht nur für den Fall, dass direkt ein erwerbswilliger Landwirt bereitsteht, sondern auch für den späteren Verkauf z. B. in einer Frist von z. B. zehn Jahren?
9. Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus dem Vorschlag, ein direktes Vorkaufsrecht erwerbswilliger Landwirte einzuführen, um den Umweg über die Landgesellschaft u. a. zur Vermeidung der doppelten Grunderwerbsteuer vermeiden zu können?

10. a) Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus dem Vorschlag, die Preisobergrenze von 150 Prozent, ab der landwirtschaftliche Grundstücksverkäufe als überhöht beanstandet werden können, zu senken?
b) Was könnte hier ggf. eine geeignete Höhe sein?
11. Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus dem Vorschlag, die grundstückverkehrsrechtliche Genehmigungspflicht auf die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen landwirtschaftlicher Unternehmen auszuweiten?
12. Welche Regelungen könnten aus Sicht der Bunderegierung geeignet sein, die Versagensgründe für Grundstücksverkäufe noch stärker zu objektivieren, um möglichen Vorwürfen der Vetternwirtschaft zu begegnen und Widersprüche und Klagen zu vermeiden?
13. a) Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus den Auswirkungen des GrdstVG, das sich am Kaufinteresse bereits aktiver Landwirte orientiert, auf die Neugründung von Agrarbetrieben?
b) Sieht die Bundesregierung im Hinblick auf die politisch gewünschte Unterstützung von Betriebsneugründungen Änderungsbedarf im GrdstVG, und wenn ja, welche?

Landpachtrecht

14. Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus dem Vorschlag, zur Gewährleistung einer regelmäßigen Anwendung des Landpachtgesetzes und zur Ermöglichung einer regelmäßigen Kontrolle von Landpachtverträgen gesetzlich festzulegen, dass Landpachtverträge erst nach erfolgter Anzeige bei den Behörden wirksam werden?
15. a) Welche Schlussfolgerungen und Konsequenzen zieht die Bundesregierung aus dem Vorschlag, eine konkrete gesetzliche Definition unangemessener Pachtzinsen festzulegen?
b) Wie könnte eine solche Definition aus Sicht der Bundesregierung gegebenenfalls aussehen?

Die Fragen 4 bis 7 und 9 bis 15 werden wegen ihres Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr zuständigen Länder beobachten den landwirtschaftlichen Bodenmarkt einschließlich des Landpachtmarktes. Sie werden hierbei von der Bundesregierung unterstützt. Angeregt durch die Agrarministerkonferenz haben die Länder unter beratender Teilnahme der Bundesregierung eine Arbeitsgruppe gebildet, in der unter anderem die in den vorgenannten Fragen angesprochenen Themen diskutiert werden.

Die Meinungsbildung der Länder zu den Fragen ob, und wenn ja, welcher Änderungsbedarf am Grundstücksverkehrs- und am Landpachtverkehrsrecht besteht, ist noch nicht abgeschlossen. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass sowohl die Situation auf dem Grundstücksmarkt, als auch ein etwaiger Handlungsbedarf der Landesgesetzgeber von den einzelnen Ländern unterschiedlich beurteilt werden.

Hierin lag auch für den verfassungsändernden Gesetzgeber 2006 der Grund, die Zuständigkeit für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder zu überführen. Trotz des auch aus Sicht der Bundesregierung verständlichen Wunsches nach einem ein-

heitlichen Grundstückverkehrsrecht, hat der Verfassungsgesetzgeber damit für dieses Rechtsgebiet das Bedürfnis nach Stärkung des Föderalismus und nach einer klaren Abgrenzung auch der politischen Verantwortungsbereiche höher bewertet.

Obwohl die Bundesregierung bereit ist, sich mit beratender Stimme in den Meinungsbildungsprozess der Länder einzubringen, bleibt es aufgrund der Verfassungslage Aufgabe der Länder, den sich aus der spezifischen Situation der Bodenmärkte in ihrem jeweiligen Gebiet ergebenden Handlungsbedarf einzuschätzen und gegebenenfalls aus ihrer Sicht erforderliche Anpassungen der Regelungen des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs zu beschließen.

8. Aus welchen Gründen lehnt es die Bundesregierung ab, den Landgesellschaften für den Fall der Nutzung des grundstückverkehrsrechtlichen Vorkaufsrechtes eine Grundsteuerbefreiung einzuräumen, um eine doppelte Grunderwerbsteuer zu vermeiden?

Der Grunderwerbsteuer unterliegt der Rechtsträgerwechsel an einem inländischen Grundstück. Als Rechtsverkehrsteuer kann die Grunderwerbsteuer auf die mit dem Erwerb eines Grundstücks verfolgten Zwecke und die persönlichen Verhältnisse der wechselnden Rechtsträger keine Rücksicht nehmen.