

Preiskontrolle als Steuerungsinstrument im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr

Symposium
SPEKULATIONSOBJEKT AGRARFLÄCHE
-Braucht Niedersachsen Neuregelungen im Bodenmarkt?
13.05.2014

Prof. Dr. Jose Martinez

Steuerungsdefizit des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdStVG

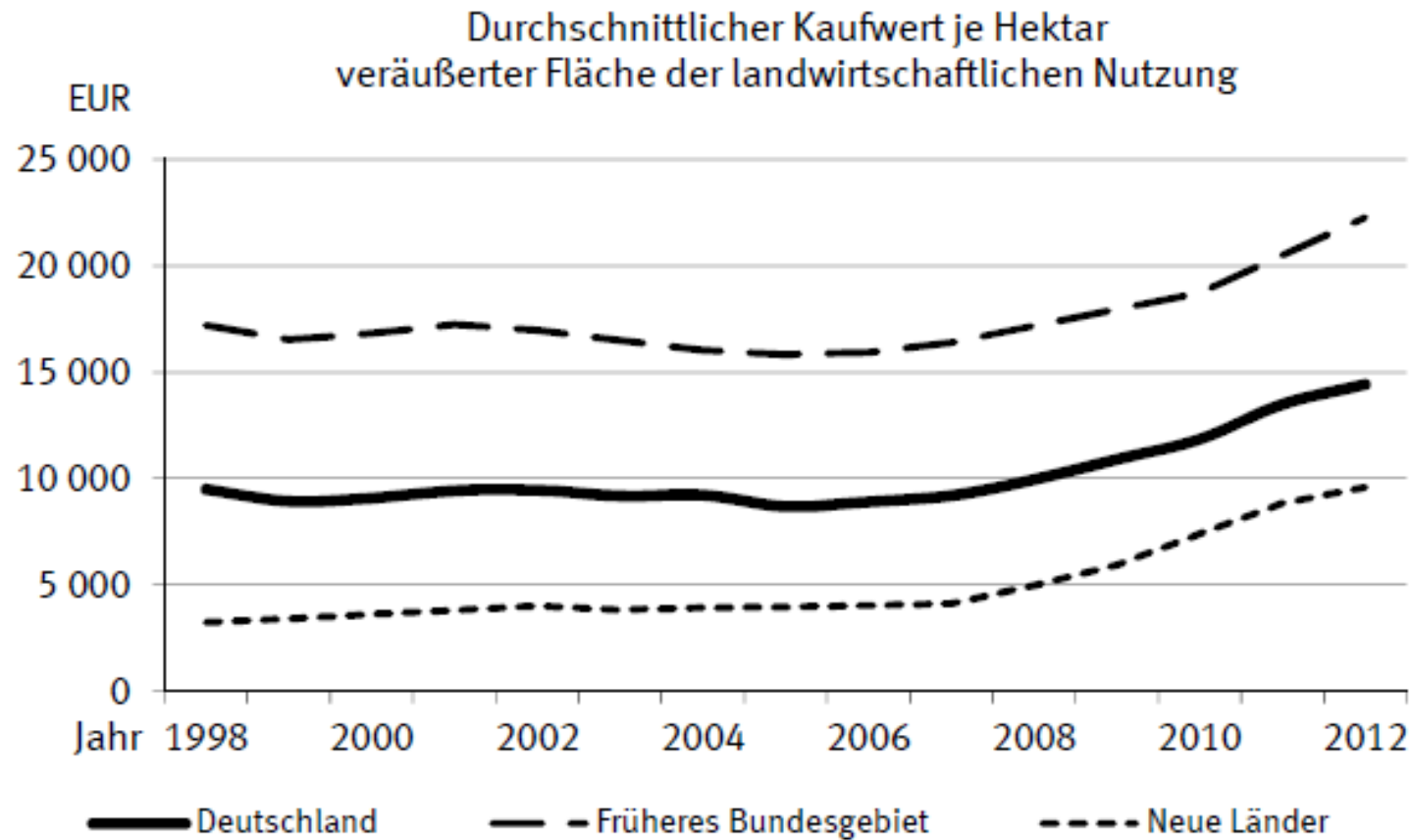
Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen (§ 10) oder Bedingungen (§ 11) eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

1. die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Steuerungsdefizit des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdStVG

Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen (§ 10) oder Bedingungen (§ 11) eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

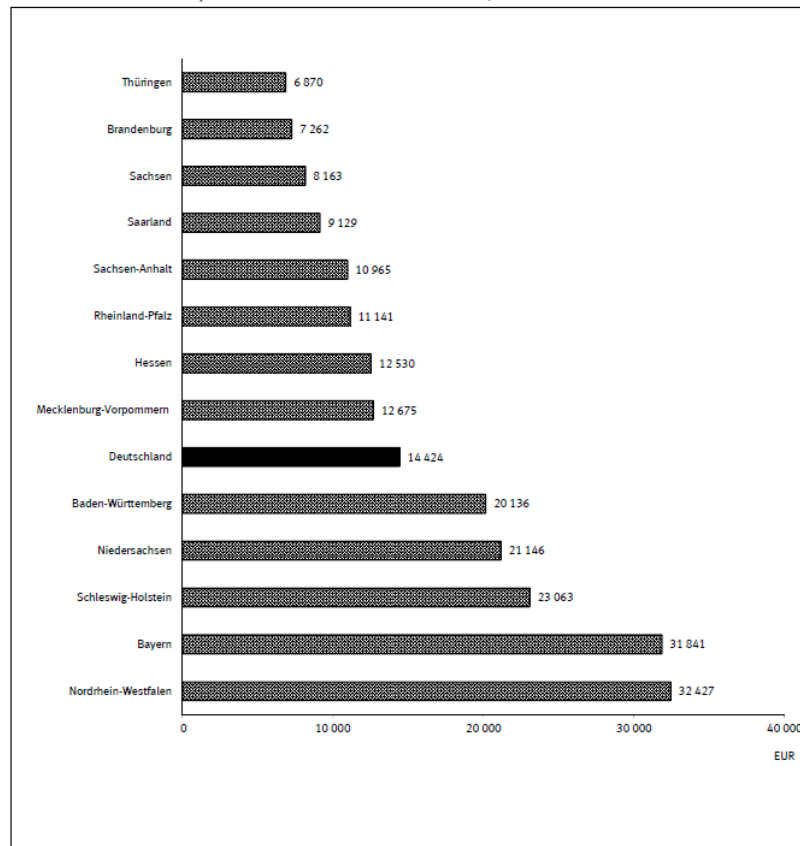
1. die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
- 3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.**



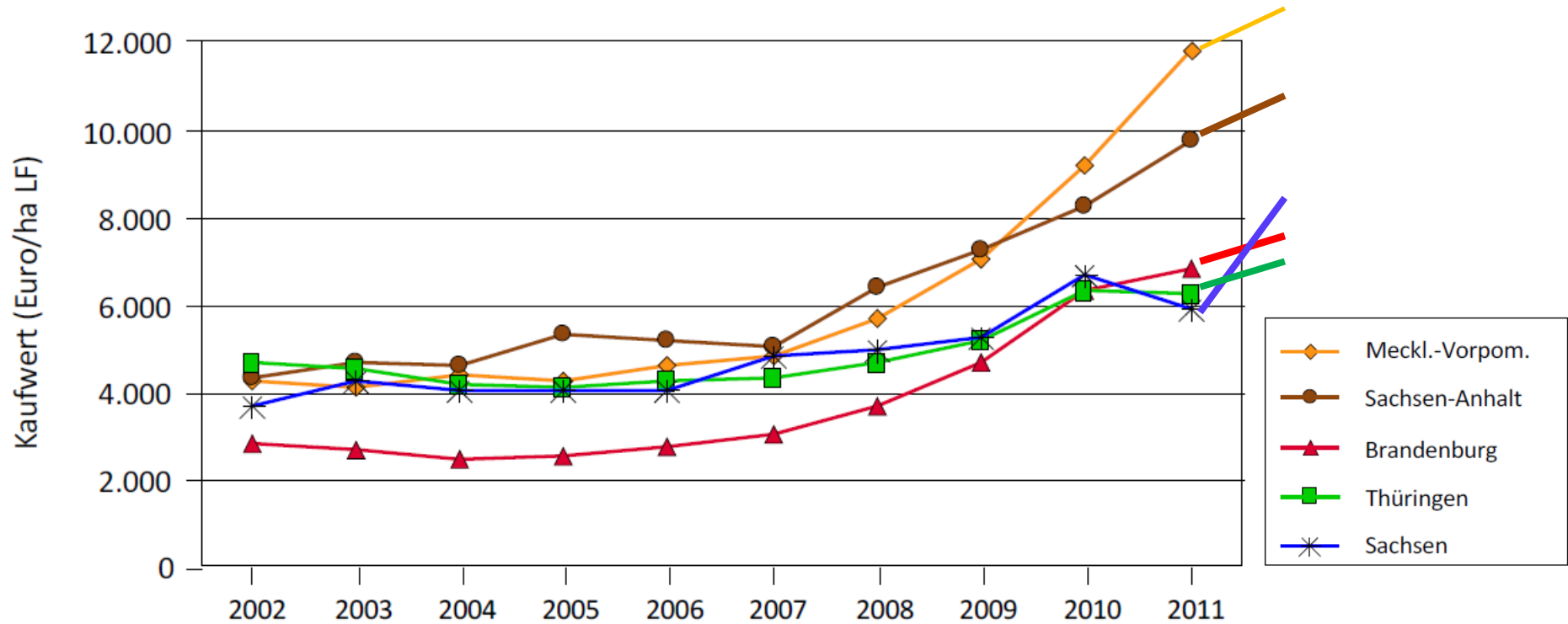
Quelle: Forstner / Tietz, Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren an landwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland, Thünen-Report 5 (2013) + Eigene Aktualisierung auf 2012 (Quelle der Zahlen 2012: Statistisches Bundesamt 2014)

Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise

Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerte FdLN in den Ländern im Jahr 2012



Kontinuierlicher Anstieg der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke seit 2007 in den neuen Bundesländern



Quelle: Forstner / Tietz, Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren an landwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland, Thünen-Report 5 (2013) + Eigene Aktualisierung auf 2012 (Quelle der Zahlen 2012: Statistisches Bundesamt 2014)

Ursachen

- Weltweit
- Staatlich
 - Flächennutzungskonkurrenz,
 - Renditeaussichten für landwirtschaftliche Erzeugnisse
 - Kapitalanlage

Ursachen

- Weltweit
- Staatlich
 - Flächennutzungskonkurrenz,
 - Renditeaussichten für landwirtschaftliche Erzeugnisse
 - Kapitalanlage
 - Aufholprozess

Ursachen

- Weltweit
- Staatlich
 - Flächennutzungskonkurrenz,
 - Renditeaussichten für landwirtschaftliche Erzeugnisse
 - Kapitalanlage
 - Aufholprozess
 - Annäherung (Ost-West)

Preisanstieg als Gefahr

- für Leistungsfähigkeit kleiner und mittlerer Betriebe
- für Landwirte im Verhältnis zu Finanzinvestoren

Prof. Dr. Martinez
Preiskontrolle als Steuerungsinstrument im
landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr

ILR Institut für
Landwirtschaftsrecht



Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?
2. Ist die Auslegung des Begriffs des „groben Mißverhältnisses“ mit 150 % des Verkehrswertes noch angemessen?

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?
2. Ist die Auslegung des Begriffs des „groben Mißverhältnisses“ mit 150 % des Verkehrswertes noch angemessen?
3. Ist de lege ferenda die Anknüpfung an den Verkehrswert sachgerecht?

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?
2. Ist die Konkretisierung des Maßstabs „grobes Mißverhältnisses“ bei 150 % des Verkehrswertes noch angemessen?
3. Ist die Anknüpfung an den Verkehrswert sachgerecht?
4. Sind ergänzende Regelungen/Veränderungen notwendig, um die Effizienz der Preiskontrolle zu erhöhen?

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?

Literatur und Rechtsprechung =>

Kontrolle nur bei konkreter Gefahr für die
Agrarstruktur

Wenn Landwirt (theoretisch) zahlungsbereit,
keine Gefahr

ABER: Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdStVG

Steuerungsdefizit des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdStVG

Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen (§ 10) oder Bedingungen (§ 11) eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

1. die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet **oder**
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde **oder**
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?
 - ➔ die Gefahr der Agrarstruktur muss objektiv bemessen werden
 - ➔ nicht davon abhängig, wer den unangemessenen Kaufpreis zu zahlen bereit ist

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?
2. Ist die Konkretisierung des Maßstabs „grobes Mißverhältnisses“ bei 150 % des Verkehrswertes noch angemessen?

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

2. Ist die Konkretisierung des Maßstabs „grobes Mißverhältnisses“ bei 150 % des Verkehrswertes noch angemessen?

- § 7 Abs. 2 ASVG BaWü
- § 7 Entwurf Sachsen

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

2. Ist die Konkretisierung des Maßstabs „grobes Mißverhältnisses“ bei 150 % des Verkehrswertes noch angemessen?

- Senkung des Grenzwertes beachtet Grenze der Sozialpflichtigkeit des Eigentums
- BVerfG : „Die Eigentumsgarantie gewährleistet nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums“.
- Faktisches Problem: Feststellung des Verkehrswertes
- Verhältnismäßigkeit: Nur wenn Stellschraube 1 nicht effizient

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?
2. Ist die Konkretisierung des Maßstabs „grobes Mißverhältnisses“ bei 150 % des Verkehrswertes noch angemessen?
3. Ist die Anknüpfung an den Verkehrswert sachgerecht?

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

3. Ist die Anknüpfung an den Verkehrswert sachgerecht?

- Beispiel Code Rural (Frankreich):
 - Vorkaufsrecht benachbarter aktiver Landwirte zu einem gutachterlich festgelegten Preis vor, der sich am **Ertragswert** des Grundstücks orientiert
- Übertragbarkeit einer ertragswertorientierten Bewertung
- Eigentumsrechtliche Rechtfertigung
- Unionsrechtliche Rechtfertigung

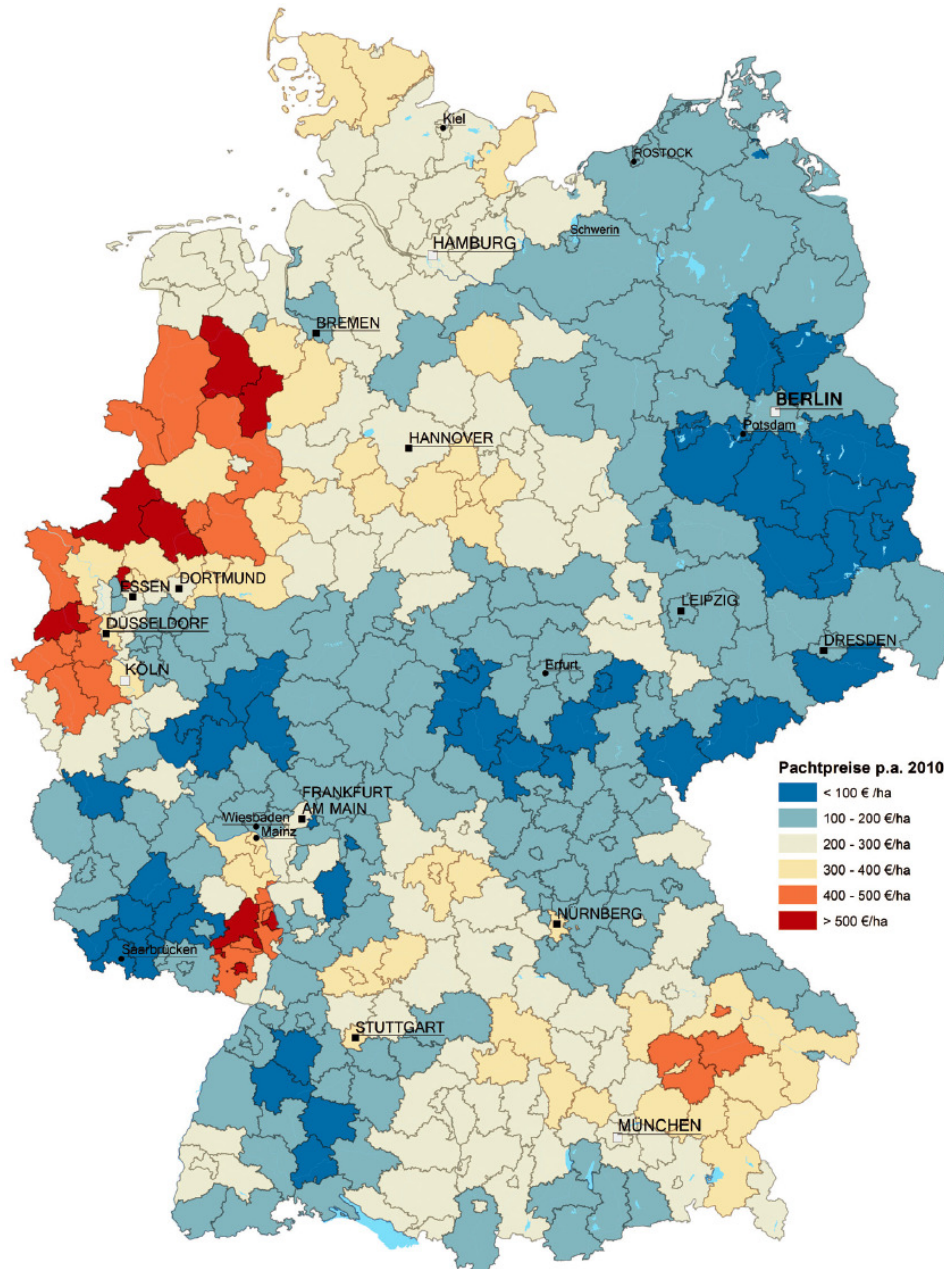
Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

1. Ist die Kaufpreiskontrolle ein eigenständiger Versagungsgrund?
2. Ist die Konkretisierung des Maßstabs „grobes Mißverhältnisses“ bei 150 % des Verkehrswertes noch angemessen?
3. Ist die Anknüpfung an den Verkehrswert sachgerecht?
4. Sind ergänzende Regelungen/Veränderungen notwendig, um die Effizienz der Preiskontrolle zu erhöhen?

Stellschrauben für eine effizientere Preiskontrolle

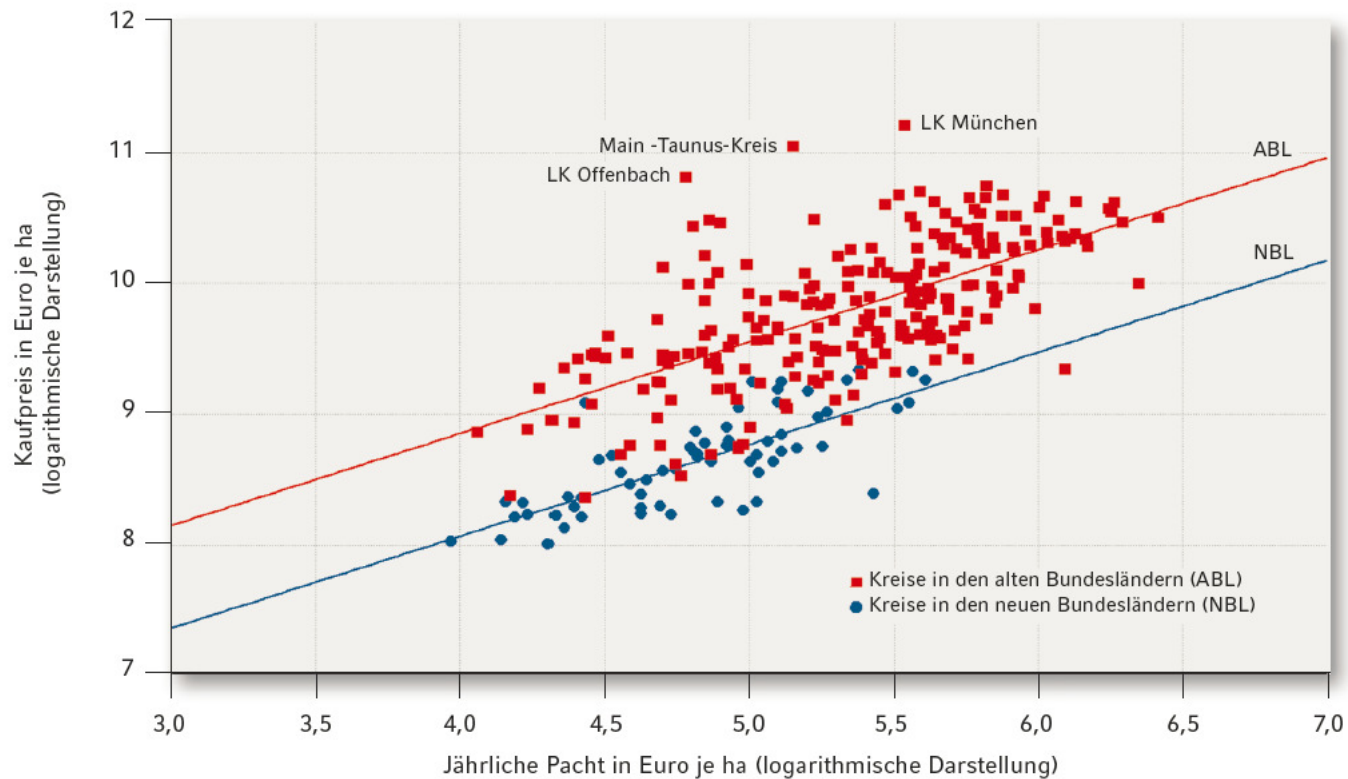
4. Sind ergänzende Regelungen/Veränderungen notwendig, um die Effizienz der Preiskontrolle zu erhöhen?

- Zusammenhang zwischen Pacht- und Kaufpreise
- Deutschland: ca 60 % der landwirtschaftlichen Flächen verpachtet



Pachtpreise in Deutschland (Landwirtschaftszählung 2010)

Pachtentgelt und Kaufpreisniveau für landwirtschaftliche Flächen



Stellschrauben einer Reform (alternativ)

- Verdeutlichung der Preiskontrolle als eigenständiger Versagungsgrund
- Senkung des Maßstabs auf bis zu 120 % des Verkehrswertes
- Anknüpfung an den Ertragswert
- Effizientere Ausgestaltung der Kontrolle des Landpachtzinses im LandPachtG

Preiskontrolle als Steuerungsinstrument im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr

Symposium
SPEKULATIONSOBJEKT AGRARFLÄCHE
-Braucht Niedersachsen Neuregelungen im Bodenmarkt?
13.05.2014

Prof. Dr. Jose Martinez