

# Bauern ohne Boden? Neue Eigentümsträger für den Zugang zu Land

## Rechtliche Aspekte neuer Bodenträger

Rechtsanwalt Thomas Rüter

Mittwoch 26. Januar 2022  
Heinrich Böll Stiftung, Berlin

---

Typische Beispiele für regionaleingebundene neue Eigentümsträger sind:

- **Von den Kunden aus gedacht – Regionale Bedarfsdeckung steht im Vordergrund**

**Solidarische Landwirtschaft**, bei der sich Bürger regional zusammenschließen, um in Kooperation mit örtlichen Landwirten ihre Nahrungsmittel gemeinsam zu erzeugen und in nicht wenigen Fällen gemeinsam meist als eingetragener Verein landwirtschaftliche Fläche erwerben wollen; (

[www.solidarische-landwirtschaft.org](http://www.solidarische-landwirtschaft.org))

- **Vom Betrieb aus gedacht – auch ideelle Zwecksetzung im Betrieb und/oder Nachfolgefragen**

**Gemeinwohlorientierte Landwirtschaft** mit dem Ziel, Landwirtschaft in Kombination mit gemeinnütziger Bildungs-, Naturschutz-, Jugend- oder Behindertenarbeit auf Basis dafür angeworbener gemeinnütziger Zweckvermögen (in der Rechtsform von Gemeinnützigen Vereinen, Gesellschaften oder Stiftungen) zum Erhalt regionaler Landwirtschaftsstrukturen zu betreiben (

<https://www.gemeingut-landwirtschaft.de/angebot-downloads>)

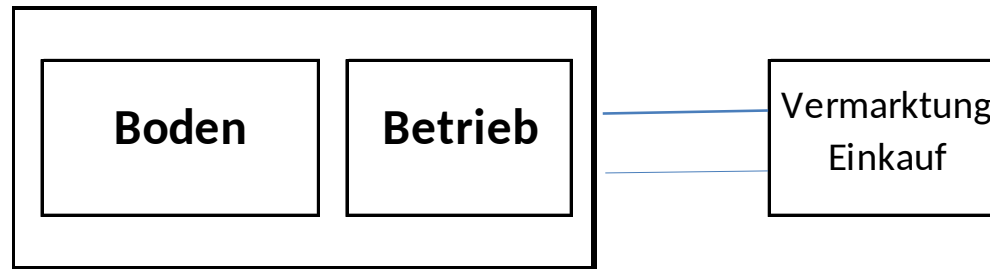
- **Vom Bürger aus gedacht – Mitverantwortung übernehmen durch Zugang zum Boden**

**Bürgergenossenschaften, -stiftungen und -aktiengesellschaften** und sonstige Vereinigungen zur Erhaltung einer regionalen landwirtschaftlichen Struktur. (Z.B. Kulturlandgenossenschaft eG,

<https://www.kulturland.de>; Regionalwert AG Hamburg [www.regionalwert-hamburg.de/](http://www.regionalwert-hamburg.de/) oder [wikipedia.org/wiki/Regionalwert Aktiengesellschaft](http://wikipedia.org/wiki/Regionalwert_Aktiengesellschaft); Biobodengenossenschaft eG [www.bioboden.de](http://www.bioboden.de))

# Struktur

## *Ursprüngliche Idee Bäuerliche Landwirtschaft*



## *Tendenz Bäuerliche Landwirtschaft heute*



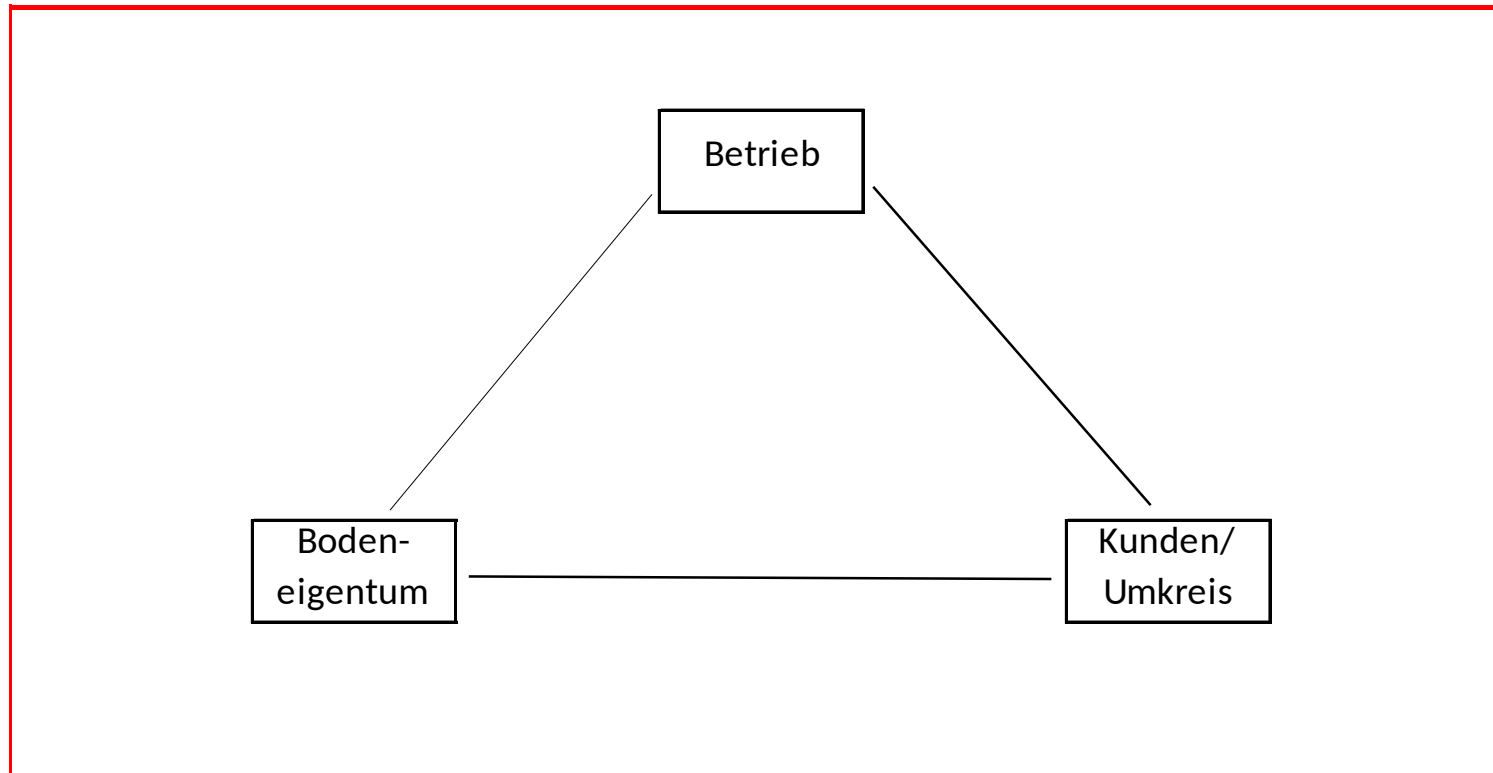
# Struktur gemeinwohlorientierte Landwirtschaft

NETZWERK Landwirtschaft ist Gemeingut

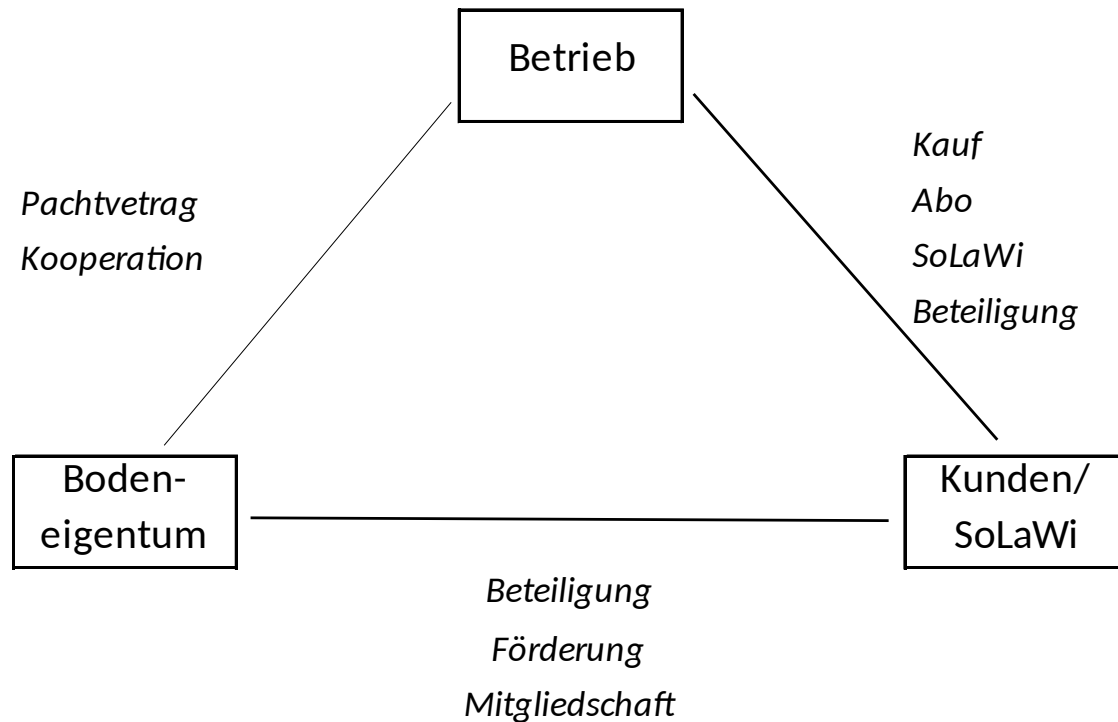
Kooperationspartner  
**GLS** *Treuhand*

Matthias Zaiser Betriebsentwicklung  
Rechtsanwalt Thomas Rüter

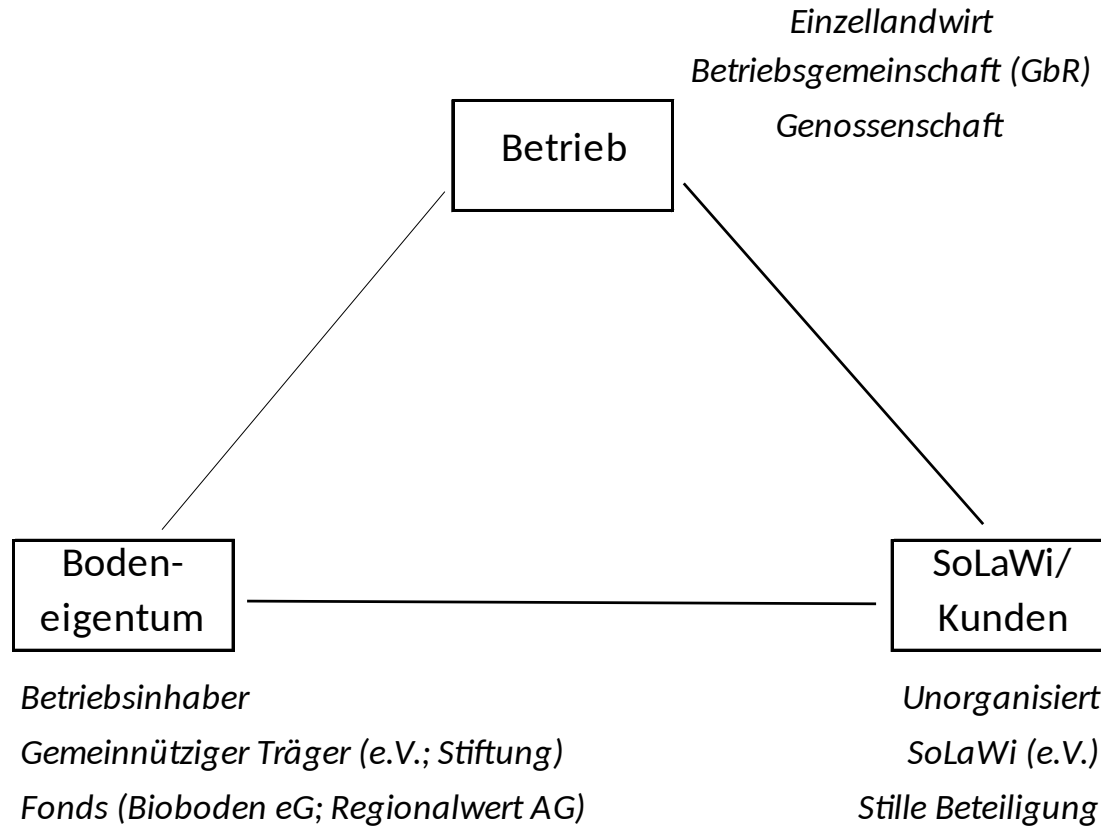
## Gemeinwohlorientierte Landwirtschaft



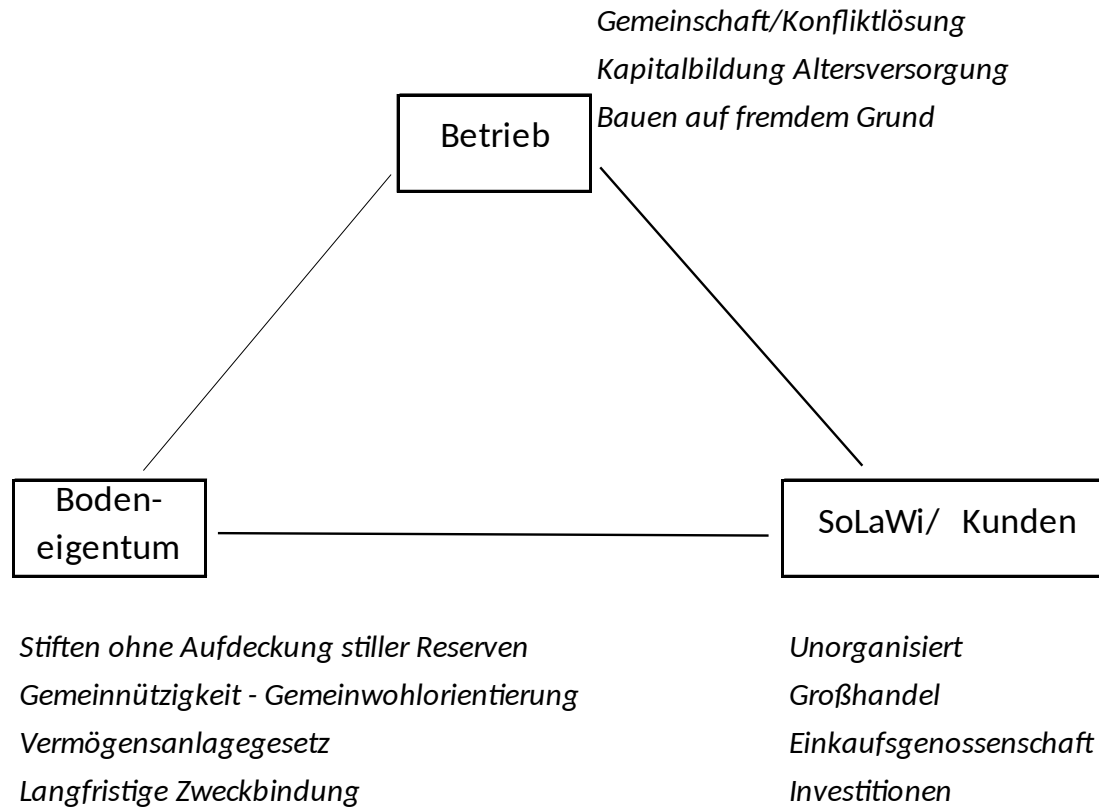
# Rechtsbeziehungsfragen



# Rechtsformfragen



# Typische Rechtsfragen



- Ausschluss **gemeinwohlorientierter Eigentümsträger** (SoLaWi, Regionalwert AG, Kulturland eG, BioBoden eG etc.) vom Erwerb landwirtschaftlicher Flächen.
- Neben allgemeinen Problemen des Bodenmarktes:
  - **Außerlandwirtschaftliche Investoren** erwerben verstärkt Agrarflächen. Der **Pachtanteil** landwirtschaftlicher Betriebe erhöht sich auf über 53 % in den alten und auf über 71% in den neuen Bundesländern (2015);
  - Die **Flächenkonzentration** in den Händen weniger Eigentümer und Verlust des Zugangs zum Land für die regional ansässigen Landwirte und Verbraucher nimmt zu;
  - Die **Kaufpreise** für landwirtschaftliche Flächen stiegen allein zwischen 2007 und 2013 um durchschnittlich 78% und danach weiter um ein Vielfaches.
  - Der Grundstücksverkehr entzieht sich durch **Anteilsverkäufe** (share deals) zunehmend dem Genehmigungserfordernis des GrdStVG, weil dies nur die Genehmigung des unmittelbaren Grundstückserwerbs kennt und nicht des mittelbaren, bei dem nur die Anteile an Gesellschaften veräußert werden, die Land besitzen.



- Es sollte eine Gleichstellung regionaleingebundener gemeinwohlorientierter Eigentümsträger mit aktiven Landwirten im Sinne des Grundstücksverkehrsrechtes vorgenommen werden.
- Hierzu kann zur Privilegierungsvoraussetzung gemacht werden, dass
  - durch geeignete rechtliche Vereinbarungen eine landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen ist, welche den Zielen der Verbesserung der regionalen Agrarstruktur entspricht,
  - eine mindestens 12jährige Pachtdauer zu gewähren ist, die sich bei Nichtkündigung um jeweils mindestens 6 Jahre verlängert,
  - ein Pachtzins zu vereinbaren ist, der unterhalb einer marktüblichen Kapitalrendite auf den Bodenpreis liegt,
  - sich die Eigentümsträger in ihren Statuten oder durch grundbuchliche Sicherung verpflichtet haben, keine möglichen Gewinne aus einer Wiederveräußerung der Flächen an Gesellschafter oder Berechtigte auszuschütten.

# Reformvorschlag

Regelung entsprechend § 9 GrdStVG

## Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

(1) Die Genehmigung darf nur versagt oder mit Auflagen nach § 9 oder mit Bedingungen nach § 10 erteilt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

1. die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens bedeutet,
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder unwirtschaftlich aufgeteilt würde,
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht oder
4. eine wesentliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs auf dem regionalen Bodenmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke zu befürchten ist.

(2) Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von Absatz 1 Nr. 1 liegt in der Regel vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

(3) Der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Personenvereinigungen oder Stiftungen, die keine Landwirtschaft selbst betreiben, hat keine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens zur Folge, wenn

- a) durch geeignete rechtliche Vereinbarungen eine landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt ist, welche den Zielen der Verbesserung der regionalen Agrarstruktur besonders entspricht,
- b) eine mindestens 12-jährige Pachtdauer gewährt wird, die sich bei Nichtkündigung um jeweils mindestens 6 Jahre verlängert,
- c) ein Pachtzins vereinbart wird, der unterhalb einer marktüblichen Kapitalrendite auf den Bodenpreis liegt,
- d) sie sich in ihren Statuten oder durch grundbuchliche Sicherung verpflichtet haben, keine möglichen Gewinne aus einer Wiederveräußerung der Flächen an Gesellschafter oder Berechtigte auszuschütten.

1. Flächen der öffentlichen Hand bevorzugt an gemeinwohlorientierte Bewirtschafter
2. Bauen im Außenbereich für gemeinwohlorientierte Initiativen erleichtern
3. Förderung für kleinere Projekte und Neueinsteiger
4. Außerfamiliäre Hofnachfolge anerkennen und fördern