

## Gemeinsam Flächen kaufen und sichern

Argumentationsfutter für die Genehmigungspraxis bei gemeinschaftlichen Landkäufen

Für junge Hofgründerinnen oder außerfamiliäre Hofübernehmer ist der Zugang zu Land eine große Hürde. Glücklicherweise, wer bei Pachtland zum Zuge kommt; davon abhängig zu sein, birgt Unsicherheiten. Was aber, wenn wichtige Flächen zum Verkauf stehen? Land kaufen ist selbst für bestehende Betriebe bei den hohen Bodenpreisen nur schwer leistbar. Konzepte, um gemeinschaftlich ausreichend Geld aufbringen zu können, sind noch relativ neu und der behördliche Umgang damit weitgehend ungeübt.

Ende Oktober 2025 wurde ein Beschluss des Oberlandesgerichts (OLG) Hamm rechtskräftig, der dem gemeinschaftlichen Landkauf mit dem Ziel, Flächen langfristig für darauf wirtschaftende Bäuerinnen und Bauern zu sichern, mehr Rechtssicherheit und Rückenwind verschafft: Die Junglandwirte und Existenzgründer David Büchler und Sarah Hoffmanns konnten nach zwei Jahren nervenaufreibendem Rechtsstreit 5,7 Hektar Ackerfläche mit Hilfe von mehr als 230 Unterstützer:innen unter dem Dach der Kulturland-Genossenschaft (eG) kaufen, obwohl die Käufergesellschaft als Nicht-Landwirt eingestuft wurde: „Der hier zu beurteilende Kaufvertrag (...) ist in der Verbindung mit dem von den Beteiligten (...) vorgelegten Gesamtkonzept geeignet, den dargelegten agrarstrukturellen Problemen zu begegnen“, so der Landwirtschaftssenat

des OLG Hamm. Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen akzeptierte den Beschluss als diejenige Genehmigungsbehörde, die den Kauf anfänglich versagt und gegen ein erstinstanzliches positives Urteil Beschwerde eingelegt hatte. Christian Köhler, der als Jurist bei der Kulturland eG für die Vertragsabwicklung verantwortlich ist, betont die weitere praktische Bedeu-

tung des Gerichtsurteils: „Wir haben nun mit diesem Beschluss und einem vorherigen des OLG Frankfurt zu einem vergleichbaren Fall zwei bedeutende rechtliche Bewertungen. Diese können wir künftig bei anstehenden Käufen als Argumente für die notwendige Genehmigung heranziehen.“ Er ist überzeugt, dass mehrere frühere Kaufvorhaben auf dieser Grundlage mög-

licherweise anders entschieden worden wären.

Büchler und Hoffmanns sind froh, jetzt die Kernflächen ihres jungen Betriebs Biolee langfristig sicher zu wissen. Den organisatorischen Aufwand für die eigene für den Kauf gegründete Kulturland Westfalen KG, z. B. den Jahresabschluss, übernimmt Kulturland eG. Aktuell suchen sie weitere Unterstützer, die Anteile für die Genossenschaft zeichnen, erklärt Büchler: „Das wurde ausgebremst durch das lange Verfahren.“ Darüber hinaus versuchen er und seine Partnerin, die Genossen weiter teilhaben zu lassen. Sie versenden Infobriefe und am 8. Mai steht ein erstes Genoss:innenfest an, um sich untereinander kennen zu lernen. „Wir möchten den Mehrwert greifbar machen, damit das Konzept weitergetragen wird – mit der Vision, dass wir irgendwann einen deutlich größeren Anteil von gemeinschaftlichem Flächenbesitz haben.“

ct



Der Landkauf für den Betrieb Biolee war langwierig aber richtungsweisend

Foto: Biolee

Hier gibt es Infos zu Landkaufanteilen für Biolee – und für viele weitere Höfe: [www.kurzlinks.de/lip6j](http://www.kurzlinks.de/lip6j)



Berichte über Biolee in der Unabhängigen Bauernstimme hier nachlesen: [www.kurzlinks.de/3j3c](http://www.kurzlinks.de/3j3c)



## Rückenwind für Progressive Grunderwerbssteuer

Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages bestätigt Umsetzbarkeit

Wer kann das noch bezahlen? Die Konkurrenz ist groß: Investoren, Bodenspekulierer, Energieprojektierer, Großbetriebe – die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise hingegen sind im Keller. Landwirtschaftliche Flächen sind immer häufiger für Bauern und Bäuerinnen, die auf ihnen wirtschaften möchten, nicht mehr erschwinglich. Besonders gilt das für junge Einsteiger in die Landwirtschaft, die nicht schon auf einen Hof und Flächen in der Familie zurückgreifen können. Gleichzeitig ist es inzwischen erklärtes Ziel der Politik in Europa wie auch in Deutschland, den Generationswechsel in der Landwirtschaft zu unterstützen. Auf eine konkrete Möglichkeit, wie gerade Einsteiger in die Landwirtschaft beim

Landkauf politisch wirksam unterstützt werden können, weist die Abl seit Jahren hin: Existenzgründer sollten beim Landkauf von der Grunderwerbssteuer befreit werden. Denn: wer Land kauft, zahlt Grunderwerbssteuern, ein Faktor, der die extrem gestiegenen Preise für Grund und Boden noch weiter in die Höhe treibt. In einer 2022 von der Abl initiierten Studie kommen die Wissenschaftler:innen zu dem Schluss, dass eine progressive Ausgestaltung der Grunderwerbssteuer, inklusive einer Freibetragsregelung, verfassungskonform wäre. Das würde bedeuten, dass die Grunderwerbssteuer für den Landkäufer umso höher wäre, je mehr Land er bereits besitzt. So eine progressive Steigerung und insbesondere eine Frei-

betragsregelung für den Ersterwerb für selbstgenutzten Wohnraum wird auch für den Immobilienmarkt immer wieder debattiert. Eine zweite von der Abl beauftragte Studie untersuchte 2024 die Frage, wie hoch die Verluste der auf Bundesländerebene eingesammelte Grunderwerbssteuer bei Umsetzung einer Freibetragsregelung für den Fiskus wären. Das Ergebnis: Da im Verhältnis relativ wenig Grunderwerbssteuereinnahmen aus dem Verkauf landwirtschaftlicher Flächen stammen (in den Bundesländern variierend immer unter zehn Prozent), wären die Verluste mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur marginal. Trotzdem tut sich die Politik mit der Umsetzung weiterhin schwer, vermutlich aus Sorge vor

dem Widerstand aus den Bundesländern. Die Möglichkeit zur progressiven Gestaltung der Grunderwerbssteuer hätte die Bundespolitik jedenfalls, dies bestätigte der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages in einem Gutachten vom Januar dieses Jahres. Auch europarechtlich sieht der Wissenschaftliche Dienst keine Hürden. Offenbar muss noch deutlicher werden, dass der nur vermeintliche Geldsegen durch Grunderwerbssteuer aus dem Verkauf landwirtschaftlicher Flächen kaum den Nachteil aufhebt, der sich gesellschaftlich daraus ergibt, wenn sich künftig besonders junge Bauern und Bäuerinnen kaum noch ihre Wirtschaftsgrundlage – den Boden – leisten können.

cs