

Position des Landesbauernverbands zur agrarstrukturellen Diskussion

- 1. Grundsätzlich: parlamentarische Kontrolle stärken** 2
- 2. Stärkung der berufsständischen Vertretungen** 2
- 3. Keine Obergrenzen, keine Untergrenzen** 2
- 4. Keine Vermischung von Pacht und Eigentum** 3
- 5. Ja zum landwirtschaftlichen Verkehrswert** 3
- 6. Erhaltungsgebot aufnehmen** 3
- 7. Drittbegünstigendes Vorkaufsrecht nur Hilfskrücke** 3
- 8. Keine Moralisierung außerlandwirtschaftlichen Kapitals** 3
- 9. Vorgehen der Vollzugsbehörden** 4
- 10. Datengrundlage schaffen** 4

1. Grundsätzlich: parlamentarische Kontrolle erhalten

Der Landtag muss regelmäßig, d. h. im Jahrestakt über alle relevanten Entwicklungen auf dem Bodenmarkt informiert werden. Jede Neuerung muss zu Beginn jährlich evaluiert werden, da bei längerfristigen Zeiträumen die Gefahr einer dauerhaften Verschiebung für die Agrarstruktur droht.

Eine künftige Siedlungsgesellschaft des Landes Brandenburg muss der direkten Kontrolle des Landtags und nicht einer Fachverwaltung unterstehen. Die Siedlungsgesellschaft ist mit erheblichen finanziellen Mitteln auszustatten, sodass bereits aus haushälterischen Gründen der Landtag oberster Souverän bleiben muss. Darüber hinaus verdeutlichen die Erfahrungen mit der BVVG, dass Verwaltungen und ihre Zuständigkeitsstrukturen eher schädlich für die Agrarstruktur sind, als dass sie ihre Aufgabe erfüllen.

2. Stärkung der berufsständischen Vertretungen

Die berufsständischen Vereinigungen als Vertretungen sind stärker einzubinden. Sie müssen im Rahmen der Evaluierung einbezogen werden ebenso wie bei der Umsetzung. Es darf nicht zu einer Umgehung der freiwilligen Zusammenschlüsse kommen und alle Maßnahmen ausschließlich auf Verwaltungsebene umgesetzt werden.

Dies gilt auch im Rahmen der Siedlungsgesellschaft, die satzungsgemäß die berufsständischen Vertretungen in allen ihren Organen einbinden muss.

Zur Vermeidung von einer ausufernden Zwangsbeteiligung von Splittergruppen sind analog dem Jagdrecht künftig anerkannte Landwirtschaftsverbände gesetzlich einzuführen. Dies sind solche Verbände, die mindestens 20 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Brandenburg vertreten und die organisatorischen Voraussetzungen zur Bearbeitung erfüllen. Diese sind bei allen Maßnahmen und Vorhaben, die die Landwirtschaft berühren, einzubinden und benötigen z. B. ein Widerspruchsrecht gegen die Nichtausübung des Vorkaufsrechts.

3. Keine Obergrenzen, keine Untergrenzen

Betriebliche Entwicklungen dürfen nicht durch Obergrenzen gehemmt werden. Dies widerspricht jeglichem marktwirtschaftlichen Verständnis. Ziel einer gesunden Agrarstruktur ist eine Vielfalt von stabilen und rentablen Betrieben. Bereits aufgrund geografischer, klimatischer, aber auch demografischer Gründe kann z. B. der Zusammenschluss von Betrieben zielführend sein.

Demgegenüber darf es auch keine Untergrenze für die Anwendbarkeit agrarstruktureller Regelungen geben. Die bisherige 2-Hektar-Grenze ist auf 0,25 ha zu reduzieren, sodass bereits auf den ersten Quadratmetern landwirtschaftlicher Nutzfläche der agrarstrukturellen Überprüfung unterliegen muss und Landwirtschaftsbetriebe das Vorkaufsrecht ausüben können. Eine Bagatellgrenze von 2.500 Quadratmetern sollte zur Vereinfachung bestehen bleiben, soweit mehrere Flurstücke bei der Flächenberechnung als wirtschaftliche Einheit gesehen werden.

Darüber hinaus haben begrenzende Faktoren auch Auswirkungen auf die Beleihungsfähigkeiten bzw. -würdigkeit von Betrieben. Rechtlich zulässige Instrumente, wie z. B. eine Betriebsaufspaltung dürfen daher nicht als Gestaltungsmöglichkeiten entzogen werden.

4. Keine Vermischung von Pacht und Eigentum

Es geht keine agrarstrukturelle Gefahr von Pacht aus, soweit es auf die Fläche ankommt. Die Eingriffsrechte durch Pacht stehen den Eigentumsrechten weit entfernt. Eine Vermischung von Pacht und Eigentum widerspricht dem deutschen Rechtssystem und dem allgemeinen Rechtsverständnis. Der Eigentümer leitet seine Rechte aus seiner originären Stellung ab, der Pächter hingegen vom Eigentümer. Dabei ist es auch agrarstrukturell irrelevant, wie hoch die Eigentumsquote ist, sondern lediglich relevant wie hoch die Pachtquote ist. Eine hohe Pachtquote kann destabilisierend wirken.

5. Ja zum landwirtschaftlichen Verkehrswert

Wir benötigen eine Rückkehr zum landwirtschaftlichen Verkehrswert bei der Bewertung des Preissmissbrauchs. Der Verlust dieses Instruments war ein herber Schlag für die Agrarstruktur und hat den Preisanstieg des letzten Jahrzehnts befeuert. Die Vollzugsbehörden sollen wieder prüfen können, ob ein Landwirt unter Berücksichtigung der Grundrente der Fläche den Preis - ob Kauf oder Pacht - zahlen würde oder nicht. Dieses Instrument funktioniert jedoch nur, wenn für den relevanten Preistreiber - den Flächenverbrauch - nicht eine Vielzahl von Ausnahmen bestehen.

6. Erhaltungsgebot aufnehmen

Es bedarf eines Erhaltungsgebots für landwirtschaftliche Nutzfläche. Nutzungsänderungen können nur ganz ausnahmsweise möglich sein und die etwaige Kompensation muss vorrangig durch Entsiegelung erfolgen. Das bedeutet, dass der Ausgleich für den Flächenverbrauch nicht durch einen weiteren Entzug erfolgt, sondern durch Umwandlung anderer Flächen in landwirtschaftliche Nutzfläche ausgeglichen werden muss. Ausgenommen sind davon landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben sowie Maßnahmen, deren Genehmigung den produktionsintegrierten Ausgleich verbindlich vorsieht.

7. Drittbegünstigendes Vorkaufsrecht nur Hilfskrücke

Das drittbegünstigende Vorkaufsrecht ist dem Grunde nach zu begrüßen, verschleiert aber dennoch das Problem der doppelten Grunderwerbsteuer, wenn die Siedlungsgesellschaft erwirbt. Die Lösung liegt einerseits auf Bundesebene, indem das Grunderwerbsteuergesetz geändert wird. Andererseits ist das brandenburgische Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer so anzupassen, dass der Steuerbetrag für landwirtschaftliche Nutzfläche reduziert wird.

8. Keine Moralisierung außerlandwirtschaftlichen Kapitals

Es kann keine Moralisierung außerlandwirtschaftlichen Kapitals geben. Diese ist willkürlich und nicht diskriminierungsfrei. Zielstellung für eine gesunde Agrarstruktur sind rentable Betriebe. Betriebe müssen die Möglichkeit haben, die Flächen zu erwerben. Dafür ist die Einführung des landwirtschaftlichen Verkehrswerts unabdingbar.

Etwaige „agrарstrukturell gemeinnützige Vereinigungen“ sind lediglich ein anderes Wort für außerlandwirtschaftliches Kapital. Das Geschäftsmodell privilegiert einzelne Betriebe, die für sich genommen entweder nicht rentabel sind oder sich einen unfairen Wettbewerbsvorteil gegenüber Mitbewerbern verschaffen wollen. So nachvollziehbar das Geschäftsmodell aufgrund bisheriger Vollzugsdefizite ist, so wenig sollte das neue Gesetz bereits mit dem Hilfsvehikel starten, sondern solche Vereinigungen obsolet machen.

9. Vorgehen der Vollzugsbehörden

Der Vollzug der bisherigen agrарstrukturellen Instrumente ist zu vereinheitlichen. Dies betrifft einerseits die grundstücksverkehrsrechtlichen Möglichkeiten, aber z. B. auch das Prüfungsgebot aus § 1 BauGB. Die Behörden müssen hier gleichmäßig arbeiten, nicht dass ein unfairen Wettbewerbsvorteil aus der bloßen Lage des Flurstücks entsteht.

Dafür sind die Vollzugsbehörden jedoch qualitativ und quantitativ zu stärken. Dies bedeutet vor allem einen personellen Aufwuchs. Darüber hinaus bedarf es regelmäßiger und kostenfreier Qualifizierungsmöglichkeiten für die Vollzugsbehörden, da diese das Gewicht der Agrарstruktur schultern.

Letztlich darf der Vollzug nicht zu weiterer Bürokratisierung führen, sondern muss einen Beitrag zur Reduktion leisten. Anderenfalls wird der Flächenerwerb für regional verankerte Betriebe immer unattraktiver und nur Eigentümer mit eigener Rechtsabteilung würden das Verfahren noch beherrschen können.

10. Datengrundlage schaffen

Auch nach drei Jahren ist die Datenlage nur lückenhaft und beruht auf Annahmen sowie subjektiven Wahrnehmungen. Es bedarf einer landesweiten Überprüfung, um einen verlässlichen Überblick zu bekommen und überhaupt einen Gesetzgebungsauftrag begründen zu können. Dazu gehört auch, dass unter den nichtlandwirtschaftlichen Eigentümern klar herausgearbeitet wird, wer - unter welcher Definition - als Investor gilt und wer letztlich aus familiären oder anderen Gründen Eigentümer von Grundstücken ist.

Teltow, 03.02.2023