

**AbL-Bayern, Josef Schmid, Kasthal 1, 84181 Neufraunhofen**

**per Mail an: [buero-landwirtschaftsausschuss@bayern.landtag.de](mailto:buero-landwirtschaftsausschuss@bayern.landtag.de)**

**I. Allgemeine Fragen:**

1. Welche Möglichkeiten können Landwirte heute nutzen, um Ihre Flächenbasis zu erweitern?

Die Finanzierung von Flächenzukaufen allein aus landwirtschaftlichen Erträgen ist schon heute nicht möglich.

Eine Erweiterung der Flächenbasis durch Zupacht von Flächen ist in vielen Fällen durch landwirtschaftliche Erträge nicht realisierbar. Ursachen sind Konkurrenz durch Biogas-Betreiber und Betriebe mit Sonderkulturen und deren landesweite Mobilität.

2. Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse in ausgewählten Beispielsregionen in Bayern innerhalb der letzten zehn Jahre entwickelt?

In Bayern sind inzwischen ca. 60% der landw. Nutzflächen nicht mehr im Eigentum der Bewirtschafter, d.h. sie werden auf Pachtbasis bewirtschaftet. Dadurch und auch verstärkt durch o.g. Flächenkonkurrenz fließen große Teile der Arbeitseinkommen, inklusive der Flächenprämien in ausserlandwirtschaftliche Kanäle ab.

3. Wie hoch ist der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Verhältnis zum Marktwert in den sieben Regierungsbezirken?

Aus o.g. Gründen ist nach unserem Kenntnisstand ist innerlandwirtschaftliche Verkehrswert identisch mit dem Marktwert in den Regierungsbezirken. Das bestehende Bodenverkehrsrecht bietet Landwirten keinerlei Möglichkeiten Flächen zu einem „innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert“ zu erwerben, da er mit ausserlandwirtschaftlichen Bietern mithalten muss.

**II. Situation auf Bundesebene**

1. Welche Defizite zum Schutz landwirtschaftlicher Grundstücke erkennen Sie auf Bundesebene?

Die Defizite auf Bundesebene sind ähnlich den geschilderten in Bayern. Wobei in einigen Bundesländern zusätzlich Druck ausserlandwirtschaftlicher Investoren und die Problematik durch Anteilskäufe besteht.

2. Wie schätzen sie aktuell den Verkauf von Agrarflächen an außerlandwirtschaftliche Investoren ein?

Unabhängig von der aktuellen Situation führt der Verkauf an außerlandwirtschaftliche Investoren immer zu einer wachsenden Abhängigkeit von „Grundherren“, zum Abfluß von landwirtschaftlichen Einkommen und im negativsten Fall auch Kaufkraftverlust aus der Region. Die höhere Kapitalkraft außerlandwirtschaftlicher Investoren treibt die Bodenpreise noch mehr als bisher in Dimensionen, die mit landwirtschaftlichen Erträgen nicht mehr finanzierbar sind. Der Boden wird zum Spekulationsobjekt. Für Landwirte als Pächter, ist es im Interesse einer Risikostreuung, günstiger von mehreren Verpächtern zu pachten. Eine Konzentration des Grundbesitzes auf wenige Eigentümer würde die Abhängigkeit noch erhöhen.

### III. Situation in Bayern

1. Wie kann das Vorkaufsrecht im Rahmen von Veräußerungsgeschäften gestärkt werden, damit landwirtschaftliche Grundstücke verstärkt von kaufwilligen Landwirten erworben werden können?

Anstehende Verkäufe müssen transparenter gemacht werden. Der Informationsfluss über Ortsobmänner des Bauernverbandes ist nicht mehr zeitgemäss und funktioniert schon innerhalb der Mitglieder nicht. In vielen Fällen werden die Informationen nichteinmal an alle Mitglieder weitergeleitet.

Auch die Registrierung von Kaufwilligen bei der Landsiedlung funktioniert nachweislich sehr mangelhaft. Nach Berichten von Betroffenen wurden sie trotz Registrierung auch nach mehreren Jahren niemals über Verkäufe informiert, selbst wenn die Grundstücke in unmittelbarer Hofnähe lagen.

Direkte Anlieger müssten unbedingt über Verkaufsabsichten informiert werden, selbst wenn sie nicht als kaufwillig vorgemerkt sind.

2. Welche Ursachen gibt es für den hohen Preisanstieg für LF in den letzten Jahren und welche Möglichkeiten werden gesehen, diesen zu bremsen, oder gar diesen Trend dauerhaft umzukehren?

Ursachen für den hohen Preisanstieg sind vor allem der hohe Flächenverbrauch für Siedlungszwecke. Die Möglichkeiten hier Abhilfe zu schaffen sind ausreichend bekannt und seit Jahrzehnten diskutiert. Die Umsetzung scheitert an verbindlichen Vorgaben. Viele Landwirte sind folglich auf der Suche nach Ersatzgrund zur Reinvestition der Erlöse aus Baugrundverkäufen.

Weitere Ursachen sind ausserlandwirtschaftliche Investoren, die sichere Kapitalanlagen suchen und dabei auch erfolgreich sind, letztlich ein Versagen des bestehenden Bodenverkehrsrechts.

3. Werden in Bayern landwirtschaftliche Flächen in relevanter Größenordnung als reine Geldanlage erworben und, falls ja, welche weiteren Versagungsgründe unter Berücksichtigung der vorgegebenen verfassungsrechtlichen Schranken wären geeignet, solche Rechtsgeschäfte einzuschränken?

Mit Sicherheit werden auch in Bayern landwirtschaftliche Grundstücke überwiegend als Geldanlage, sei es von Landwirten oder auch von ausserlandwirtschaftlichen Personen oder Organisationen erworben. Wie schon beschrieben ist ein Erwerb aus landwirtschaftlichen Erträgen längst nicht mehr realisierbar.

Die verfassungsrechtlichen Möglichkeiten zu beurteilen sind wir als bäuerliche Organisation nicht in der Lage.

4. Wie könnte der Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen für Junglandwirte, Existenzgründer und ortsansässige Landwirte verbessert werden?

Ortsansässige Landwirte müssten über bevorstehende Veräusserungen aktiv informiert werden.

Für Junglandwirte, Existenzgründer und ortsansässige Landwirte wäre es denkbar ein Punktesystem einzuführen. Das allein aber wenig hilfreich wäre, wenn die Genannten mit kapitalkräftigeren Bietern nicht mithalten können.

Formulierungen, wie „leistungsfähiger Betrieb“ und „ungesunde Verteilung“ des Bodens verlangen nach Präzisierung und Anpassung. Landwirtschaftliche Betriebe erbringen neben der Erzeugung von Lebensmitteln und Einkommen auch Leistungen im gesellschaftlichen, ökologischen und sozialen Bereich.

Unter einer „ungesunden Verteilung“ des Bodens verstand man zur Entstehungszeit des Gesetzestextes eine Zersplitterung des Grundbesitzes, also ziemlich genau das Gegenteil von dem was wir heute befürchten, nämlich eine zunehmende Konzentration in Händen weniger Eigentümer.

Zudem ist der Begriff „ungesund“ aus dem 3. Reich stammend schon deshalb reichlich vorbelastet.

5. Wie beurteilen Sie die BBV Landsiedlung im Hinblick auf das Ziel, Landwirte beim Erwerb von LF zu stärken? Gibt es ggf. aus Ihrer Sicht Verbesserungsvorschläge?

Anstehende Verkäufe müssen transparenter gemacht werden. Der Informationsfluss über Ortsobmänner des Bauernverbandes ist nicht mehr zeitgemäss und funktioniert schon innerhalb der Mitglieder nicht. In vielen Fällen werden die Informationen nicht an alle Landwirte weitergeleitet.

Auch die Registrierung von Kaufwilligen bei der Landsiedlung funktioniert nachweislich sehr mangelhaft. Nach Berichten von Betroffenen wurden sie trotz Registrierung niemals über Verkäufe informiert, selbst wenn die Grundstücke in unmittelbarer Hofnähe lagen. Direkte Anlieger müssten unbedingt über Verkaufsabsichten informiert werden, selbst wenn sie nicht als kaufwillig vorgemerkt sind.

Eine Benachteiligung von Nichtmitgliedern muss organisatorisch und strukturell ausgeschlossen werden, selbst wenn das sehr selten der Fall sein sollte.

6. Wie werden die Chancen eingeschätzt, eine echte, in der Praxis wirksame Preisobergrenze für den Kauf von LF durchzusetzen, beispielsweise in Form eines überhöhten Preises als Versagungsgrund?

Wie mehrfach dargestellt, ist ein alleiniges Vorkaufsrecht für Landwirte meist nicht ausreichend um ausserlandwirtschaftliche Käufer abzuhalten.

Der Begriff „überhöhter Kaufpreis“ bedarf einer genaueren Definition. Denkbar wäre eine Festlegung als Vielfaches des Ertragswertes oder der realen Erträge.

Hilfreich wäre auch eine Regelung, die bietenden Landwirten den Zuschlag sichert, wenn sie den ortsüblichen Marktpreis bieten, unabhängig von der Höhe ausserlandwirtschaftlicher Gebote.

Derartige Begünstigungen von Landwirten hätten unserer Einschätzung nach höhere Chancen, wenn ein Wiederverkauf für eine Frist von 20 – 30 Jahren ausgeschlossen wäre.

Weitere Anmerkung:

In einem aktuellen Fall wurde das Vorkaufsrecht durch die Landsiedlung beansprucht, so daß das landwirtschaftliche Grundstück an einen neuen Eigentümer vermittelt werden soll, dem der Verkäufer niemals direkt verkauft hätte.

Für derartige Fälle muss es möglich sein, dem Verkäufer ein Rücktrittsrecht einzuräumen.