

FACHBERICHT 2024

DER GEMEINNÜTZIGEN LANDGESELLSCHAFTEN



**Wirkt das
Agrarstrukturverbesserungsgesetz
Baden-Württemberg?**

BLG

LANDGESELLSCHAFTEN

Zusammenfassung

1. Mit der Föderalismusreform von 2006 ging die Gesetzgebungskompetenz des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs vom Bund auf die Länder über. Baden-Württemberg hat 2009 mit dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) als erstes und bisher einziges Bundesland eine umfassende Landesgesetzgebung beschlossen, die am 1. Juli 2010 in Kraft getreten ist. Das ASVG fasst die Regelungen zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht, zum Grundstückverkehrs- und zum Landpachtverkehrsrecht zusammen und passt sie an die Bedarfe des Landes an. Ziel des ASVG ist es, Gefahren für die Agrarstruktur abzuwehren. Die behördlichen Kontrollmaßstäbe im Grundstückverkehrs- und Landpachtverkehrsrecht sollen eine nachhaltige präventive Wirkung entfalten.

Nach nunmehr 15 Jahren stellt sich die Frage: *Wird das ASVG seinen Zielen und Ansprüchen gerecht?*

2. Dazu wird in diesem Bericht die Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes in Baden-Württemberg mit denen der übrigen westdeutschen Bundesländer, als auch landesintern verglichen. Die Auswertung belegt Unterschiede:
 - Seit dem Inkrafttreten des ASVG 2010 geht in Baden-Württemberg die Anzahl der Verkaufsfälle und der veräußerten Flächen stärker zurück als in den übrigen westdeutschen Ländern. Dadurch ist auch der rechtsgeschäftlich übertragene Anteil an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche geringer.
 - Der Strukturwandel schreitet in Baden-Württemberg im Vergleich zu anderen Ländern etwas schneller voran. Die Abnahmerate der landwirtschaftlichen Betriebe als auch die Zuwachsrate beim Größenwachstum liegen über dem westdeutschen Durchschnitt.
 - Bei den landwirtschaftlichen Betriebsformen nimmt auch in Baden-Württemberg die Zahl der Personengesellschaften und juristischen Personen sowie die von ihnen bewirtschaftete Fläche zu. Bekanntlich unterliegen deren Anteilstransaktionen nicht der Grundstücksverkehrskontrolle. Dies sollte Prüfungsanlass für eine gesetzliche Nachsteuerung sein.
3. Zur Entwicklung der Eigentumsanteile und -strukturen der landwirtschaftlichen Flächen in Baden-Württemberg können keine Aussagen getroffen werden. Zu Flächenerwerben von natürlichen Personen, Bund, Land, Gebietskörperschaften und deren Einrichtungen, Körperschaften und Stiftungen des Naturschutzes, Religionsgemeinschaften, Zweckverbänden, Vereinen und Stiftungen gibt es für die Zeiträume vor und nach Inkrafttreten des ASVG nahezu keine öffentlich zugänglichen Zahlen. Daten fehlen auch dazu, welche Rechtsgeschäfte neben dem Kauf über landwirtschaftliche Flächen geschlossen werden (vor allem Vererbung und Schenkung).
4. Beim Bewertungsmaßstab der Kauf- und Pachtpreisentwicklung zeigt sich:
 - Die landwirtschaftlichen Bodenpreise lagen in Baden-Württemberg bis 2011 jahrzehntelang über dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer. Seither liegen die Kaufwerte in allen vier Regierungsbezirken darunter und sind gegenüber dem Durchschnitt der westdeutschen Flächenländer weniger stark und erst mit zeitlicher Verzögerung angestiegen. Dies trifft auch für die Landkreise zu, in deren südlichem Teil der im ASVG ausgewiesene "besonderen Geltungsbereich zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur" entlang der Grenze zur Schweiz liegt.



- Der "Wendepunkt" der Kaufpreisentwicklung liegt mit 2010 im ersten Jahr nach dem Inkrafttreten des ASVG. Da auch in den anderen westdeutschen Bundesländern der Grunderwerb auf Grundlage des Grundstückverkehrsgesetzes behördlich kontrolliert wird, wirkt das ASVG preisdämpfend!
 - Auch bei den Pachtpreisen sind für Baden-Württemberg ab 2010 durchgängig niedrigere Steigerungsraten als in fast allen anderen Bundesländern festzustellen.
5. In welchem Verhältnis die Dämpfung auf die präventive Wirkung des ASVG und den Gesetzesvollzug zurückgeht, kann mit dem zugänglichen Datenmaterial nicht beurteilt werden. Zum Vollzug wird weder in Baden-Württemberg noch in anderen Bundesländern veröffentlicht, wie oft Versagungen wegen Preisüberhöhung ausgesprochen werden.

Für die präventive Wirkung des Grundstückverkehrsrechts ist von zentraler Bedeutung, dass bei den Akteuren am landwirtschaftlichen Bodenmarkt nicht nur dessen Instrumente bekannt sind, sondern auch dessen Vollzug wahrgenommen wird. Zur breiteren Wahrnehmung, Wirkungsanalyse und ggf. gesetzlichen Nachsteuerung ist mehr Transparenz über den behördlichen Vollzug zu allen Versagungsgründen zu empfehlen.

6. Aussagen zum praxisrelevanten Versagungsgrund des Erwerbs eines Nichtlandwirtes als Fallgruppe der ungesunden Verteilung von Grund und Boden können nur für Baden-Württemberg getroffen werden. Das Statistische Landesamt veröffentlicht eine Auswertung der Kauffälle nach der sozioökonomischen Stellung des Käufers (Haupterwerbslandwirt, Nebenerwerbslandwirte und "Nichtlandwirt"). Vergleichbare Statistiken liegen aus den anderen westdeutschen Bundesländern nicht vor.

Aus den Daten für Baden-Württemberg ergibt sich, dass seit 2005 die Anteile der Käufe durch Nichtlandwirte um rund 10 Prozent zunehmen und deren Kaufpreise fast durchgängig über dem aller übrigen Erwerber lagen. Mit Blick auf die behördliche Kontrolle des Preismissbrauchs steigt dadurch auch der Marktpreis als Referenzwert; dies ist ein Nachteil für landwirtschaftliche Erwerber.

7. Die Zahl der Vorkaufsrechtsprüfungen stieg mit dem Inkrafttreten des ASVG ab Juli 2010 an. Im Zeitraum von 2011 bis 2020 ist bei knapp einem Viertel der Erwerbe durch "Nichtlandwirte" der Verkaufsfall dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts vorgelegt worden. Aber auch in Baden-Württemberg sind in der Mehrzahl der Fälle keine Zweiterwerber vorhanden. Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2020 wird bei 6,4 Prozent der Verkaufsfälle an Nichtlandwirte das Vorkaufsrecht durch die Landsiedlung ausgeübt.
8. Mit dem ASVG wurde das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens erweitert. Es kann auch dann ausgeübt werden, wenn zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu erwerben. Die Flächen sind dann innerhalb von 10 Jahren vorrangig für Siedlungszwecke bzw. Agrarstrukturverbesserung zu verwenden. Dies wird jährlich nur in wenigen Fällen vollzogen. Die anschließende Haltefrist ist relativ kurz, und liegt in der Praxis bei längstens zwei Jahren.
9. Der im ASVG verankerte Bodenfonds beim gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, zur Unterstützung der Agrar- und Infrastrukturverbesserung durch Bevorratung und Bereitstellung von Tausch- bzw. Ersatzflächen stellt eine Besonderheit dar. Dadurch können direkte bzw. indirekte Auswirkungen von Landnutzungskonflikten auf den Bodenmarkt verringert bzw. gedämpft werden.

Inhalt

1. Fragestellung und Untersuchungsrahmen	6
2. Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt im westdeutschen Ländervergleich	7
2.1. Verkaufsfälle und verkaufte Flächen	7
2.2. Anteil der verkauften Fläche	9
2.3. Entwicklung der Kaufpreise	9
2.4. Ertragsmesszahlen und Kaufpreisentwicklung	13
3. Bodenmarkt und Grundstückverkehrsrecht im westdeutschen Ländervergleich	13
3.1. Grundstücksverkehrskontrolle / Freigrenzen	13
3.2. Versagungsgründe	15
3.3. Grundstückserwerb durch Landwirte / Nichtlandwirte	15
3.4. Genehmigungsversagung und Prüfung/Ausübung des Vorkaufsrechtes	18
3.5. Daten zur Ausübung des Vorkaufsrechtes	18
3.6. Versagung wegen grobem Missverhältnis von Kaufpreis und Wert	21
3.7. Kaufpreisentwicklung entlang der Grenze zur Schweiz	21
3.8. Bodenfonds beim gemeinnützigen Siedlungsunternehmen	23
4. Pachtmarktentwicklung / Pachtverkehrskontrolle	24
5. Agrarstrukturwandel	26
6. Entwicklung der Rechtsformen landwirtschaftlicher Betriebe	27
Quellen	29

IMPRESSUM

Herausgeber: Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG),
Friedrichstraße 124, 10117 Berlin, Tel.: 030/23 45 87 89,
E-Mail: blg-berlin@t-online.de, www.landgesellschaften.de
Vorstand: Christopher Toben (Vorsitzender), Daniela Degen-Lesske,
Dr. Gerald Kunzelmann, Udo Hemmerling (Geschäftsführer)
Autor: Karl-Heinz Goetz (ehem. Geschäftsführer)
Redaktion: Udo Hemmerling
Titelfoto: Karl-Heinz Goetz
Redaktionsstand: Dezember 2024

1. Fragestellung und Untersuchungsrahmen

In Deutschland ist der landwirtschaftliche Bodenmarkt seit über einhundert Jahren reguliert. Die im Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) verankerten Instrumente der behördlichen Kontrolle oberhalb einer von den Ländern festgelegten Fläche (0,15 bis 2 Hektar), Kaufpreisüberprüfung zur Verhinderung überhöhter Preiszahlungen, Versagung, wenn kein Landwirt erwirbt, Prüfung und ggf. Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen sowie anschließendem Flächenverkauf an einen aufstockungswilligen Landwirt dienen der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur.

Das Gesetz ist geleitet von der Auffassung einer Gefahr, wenn Nichtlandwirte Flächen kaufen, weil diese wegen zu hoher Kaufpreisforderungen nicht mehr von Landwirten erworben werden können. Von einem überhöhten Preis geht die Rechtsprechung aus, wenn er 50 Prozent über dem Marktwert liegt. Zugrunde liegt die Annahme dass die beiden Hauptansatzpunkte, erstens "der bevorzugte Erwerb durch Landwirte" und zweitens, "nicht überteuert", die Auswahl der Vertragspartner und die Ausgestaltung von Preisen beeinflusst. Insofern sollen die Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes eine nachhaltige präventive Wirkung in Form einer Verhaltenssteuerung der Marktteilnehmer entfalten.

Mit der Föderalismusreform von 2006 ging die Gesetzgebungskompetenz des bodenpolitischen Ordnungsrahmens in der Landwirtschaft vom Bund an die Länder über. Die bestehenden Bundesgesetze zur bodenpolitischen Ordnung in der Landwirtschaft gelten aber fort.

Baden-Württemberg hat 2009 mit dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) als erstes und bisher einziges Bundesland eine umfassende Landesgesetzgebung beschlossen, die am 01. Juli 2010 in Kraft getreten ist. Das ASVG fasst die Regelungen zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht, Grundstücksverkehrs- und Landpachtverkehrsrecht zusammen und passt sie an die Bedarfe des Landes an. Ziel des ASVG ist es Gefahren für die Agrarstruktur abzuwehren.

Nach nunmehr 15 Jahren stellt sich die Frage, welche Wirkungen das ASVG entfaltet hat.

Dazu soll ein Vergleich der Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes in Baden-Württemberg mit denen der übrigen westdeutschen Bundesländer¹ und landesintern gezogen werden. Die Auswertung soll Unterschiede, Veränderungen und insbesondere deren zeitliche Nachhaltigkeit aufzeigen.

Zentraler Bewertungsmaßstab ist dabei die längerfristige Kaufpreisentwicklung von Agrarland in Verbindung mit der Frage, ob Landwirte infolge bzw. durch den Gesetzesvollzug Rahmenbedingungen vorfinden, die einen Erwerb von aus ihrem Bewirtschaftungsbestand auf den Markt kommenden Pacht- oder Ersatzflächen zu wirtschaftlich tragbaren Konditionen genügend flankieren. Dazu gehört auch eine Betrachtung der Agrarstrukturentwicklung mit besonderem Blick auf Veränderungen der Betriebsgrößen und Betriebsformen sowie deren Eigentumsanteile.

Beim Pachtmarkt beschränkt sich der Vergleich auf die längerfristige Entwicklung der Bestandspachtpreise.

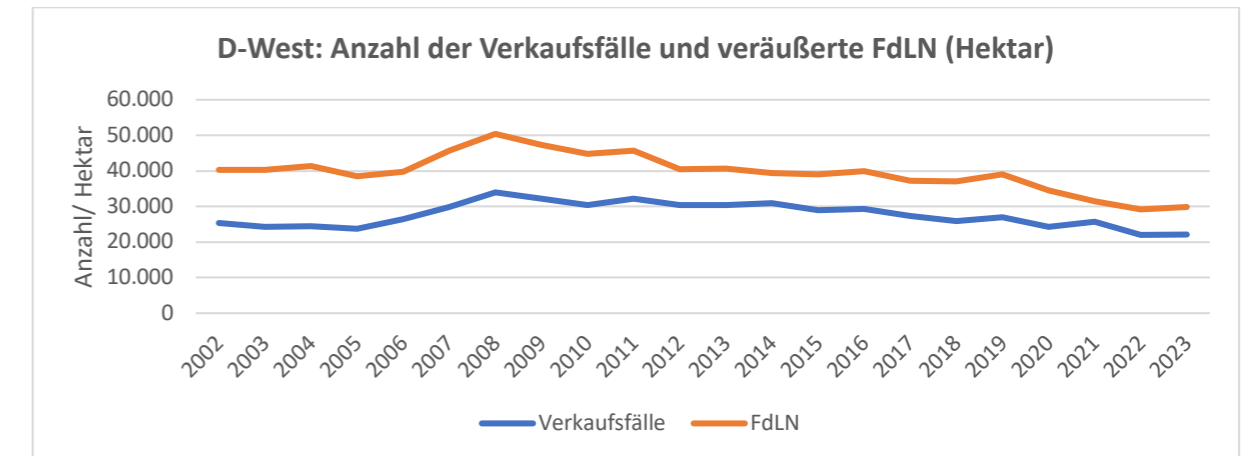
¹ Die ostdeutschen Bundesländer wurden in den Vergleich nicht einbezogen wegen der dort marktbeeinflussenden Agrarlandverkäufe des Bundes über seine Bodenverwertung- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG) sowie den ständig zunehmenden Verkäufen von Unternehmensanteilen (Share Deals) in Verbindung mit Landeigentum. Diese werden weder in der Kaufpreisstatistik noch durch die Grundstücksverkehrsprüfung erfasst.

2. Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt im westdeutschen Ländervergleich

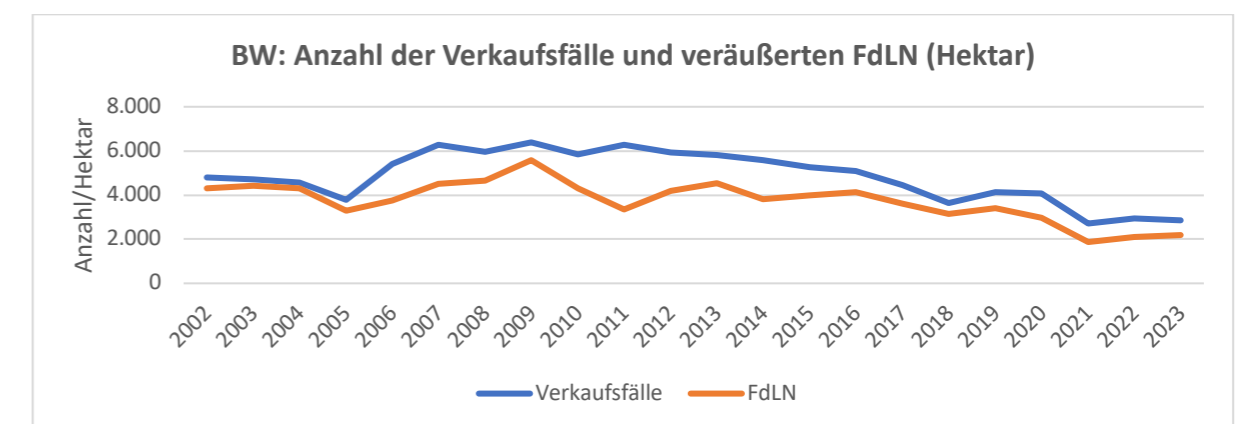
2.1. Verkaufsfälle und verkaufte Flächen

In den westdeutschen^{2*} Bundesländern gingen die Verkaufsfälle für Flächen der Landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) von 2002 bis 2005 von rund 25.300 auf ca. 23.800 zurück (minus 6 Prozent). Danach stiegen sie drei Jahre lang deutlich an, bis sie 2008 knapp 34.000 Fälle (plus 43 Prozent) erreichten. Seit 2009 gehen die Verkaufsfälle in den westdeutschen Ländern stetig auf 22.150 Fälle in 2023 (minus 35 Prozent) zurück.

Der Umfang der veräußerten FdLN ging in den westdeutschen Bundesländern von 2002 bis 2005 von 40.291 Hektar um minus 4,9 Prozent auf 38.329 Hektar zurück. In den drei Folgejahren bis 2008 verzeichnete der Umfang der verkauften landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) einen Zuwachs von 31,5 Prozent auf 50.405 Hektar. Seit 2009 gehen die veräußerten Flächen in der Tendenz deutlich zurück auf 29.177 Hektar im Jahr 2022, also ein Minus von 42,1 Prozent über eine Zeitspanne von 13 Jahren. Für 2023 werden 29.931 Hektar veräußerte LN in den westdeutschen Ländern ausgewiesen.



Grafik 1



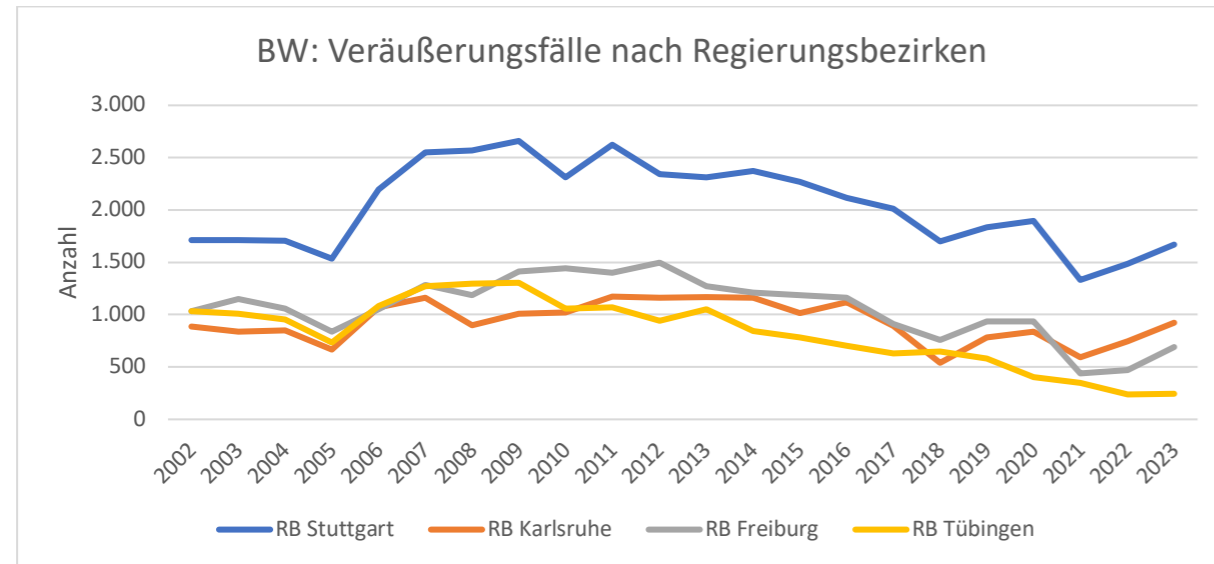
Grafik 2

² Für den Vergleich der Entwicklungen am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in Baden-Württemberg und den westdeutschen Bundesländern sind Daten mit gleichen Erhebungskriterien erforderlich. Dies bieten die jährlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu den Kaufwerten landwirtschaftlicher Grundstücke /Fachserie 3. Reihe 2.4. seit 1976. Von den Statistischen Landesämtern werden dafür alle Kauffälle über 0,1 Hektar gemeldet. Dadurch ist eine durchgängige Vergleichbarkeit über einen langen Betrachtungszeitraum gegeben. Eine Differenzierung nach Nutzungsarten (Ackerland, Grünland, Sonstige) gibt es erst seit 2021. Die Angaben und Berechnungen beziehen sich auf "Flächen landwirtschaftlicher Nutzung ohne Gebäude und Inventar" über 0,1 Hektar.

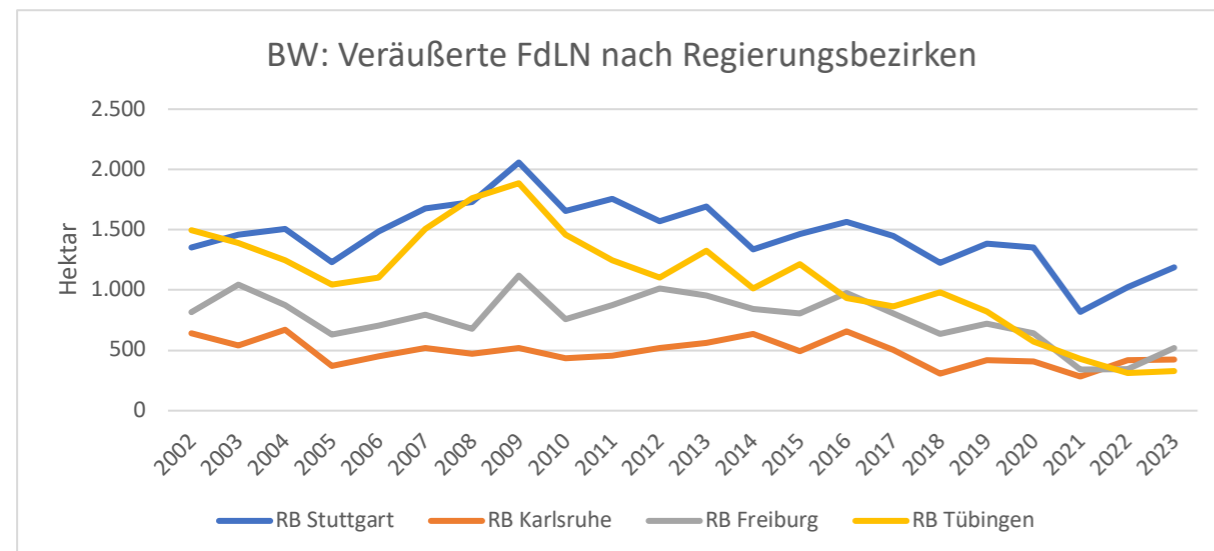
Im Vergleich zu den anderen westdeutschen Flächenländern variieren in Baden-Württemberg (BW) sowohl die jährlichen Verkaufsfälle als auch die veräußerte FdLN. So gingen die Verkaufsfälle von 2002 bis 2005 um rund 20 Prozent zurück, stiegen von 2006 bis 2011 um 66 Prozent auf rund 6.300 Verkaufsfälle an. Der Rückgang der Verkaufsfälle begann 2012 leicht zeitversetzt zum westdeutschen Länderschnitt auf 2.854 in 2022 (minus 55 Prozent in 10 Jahren).

Zwischen 2002 und 2004 betrug die jährlich veräußerte FdLN rund 4.300 Hektar. Sie fiel 2003 um rund 24 Prozent auf 3.276 Hektar zurück und stieg bis 2009 wieder um 70 Prozent auf 5.580 Hektar an. 2010 und 2011 verringerte sich er Umfang der verkauften FdLN jeweils um 23 Prozent auf dann 3.394 Hektar. 2012 weist die Statistik 4.200 Hektar Verkaufsfläche und 4.536 Hektar in 2013 aus. Danach nahm die veräußerte FdLN mit Ausnahme der Jahre 2015, 2016 und 2019 ab auf 2.092 Hektar im Jahr 2022, was einem Zehn-Jahres-Minus von knapp 54 Prozent entspricht. 2023 wurden in BW 2.185 Hektar FdLN veräußert.

Heruntergebrochen auf die vier Regierungsbezirke des Bundeslandes, Stuttgart (S), Karlsruhe (KA), Freiburg (FR) und Tübingen (TÜ) zeigen sich bei unterschiedlich hoher Anzahl an Verkaufsfällen bzw. Umfang der Verkaufsflächen von Jahr zu Jahr weitgehend gleiche Entwicklungen.



Grafik 3

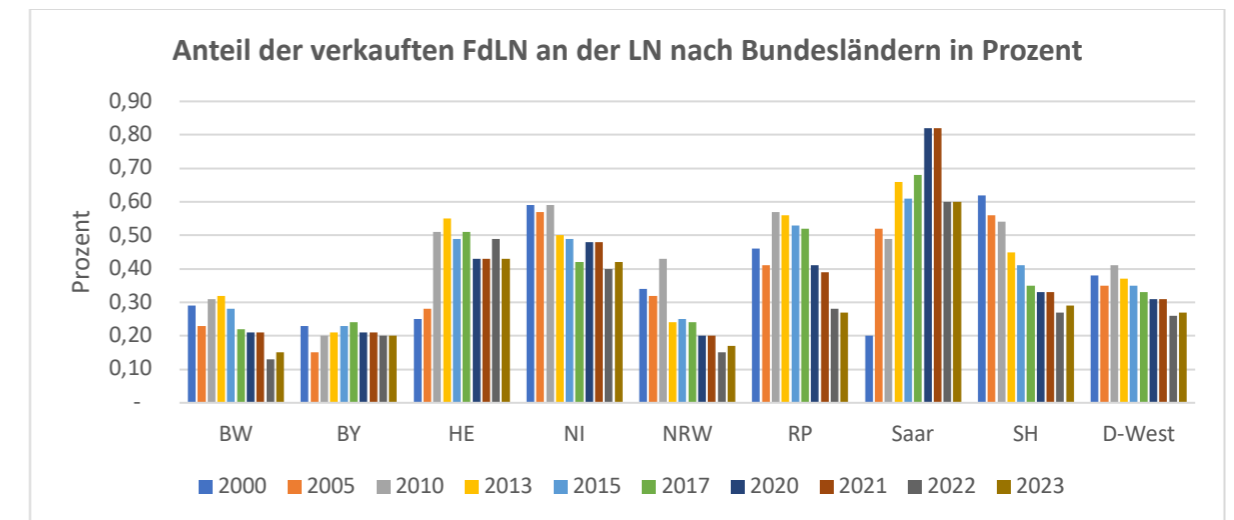


Grafik 4

2.2. Anteil der verkauften Fläche

In den westdeutschen Bundesländern wurden in der Dekade 2000 bis 2010 jährlich durchschnittlich rund 0,4 Prozent der LN verkauft, dagegen in BW nur 0,3 Prozent. Die Anteile veränderten sich bis 2013 nur geringfügig. Seither gehen in allen westdeutschen Ländern die Agrarflächenverkäufe zurück. 2023 wurden wieder erstmals geringfügig mehr Flächen veräußert. Der durchschnittliche Anteil der verkauften FdLN an der LN der westdeutschen Bundesländer beläuft sich 2023 auf 0,27 Prozent, in BW auf 0,15 Prozent, Nordrhein-Westfalen (NRW) 0,17 Prozent, Bayern (BY) 0,2 Prozent, Rheinland-Pfalz (RP) und Schleswig-Holstein (SH) knapp 0,3 Prozent, Hessen (HE) und Niedersachsen (NI) über 0,4 Prozent.

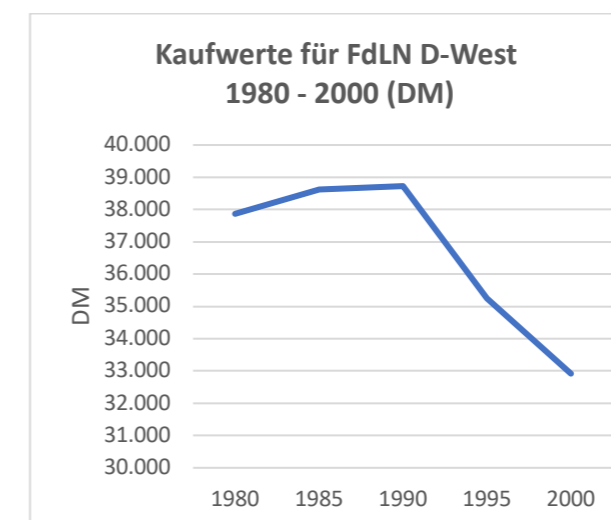
Nachfolgende Grafik zeigt die jeweiligen Anteile in ausgewählten Jahren.



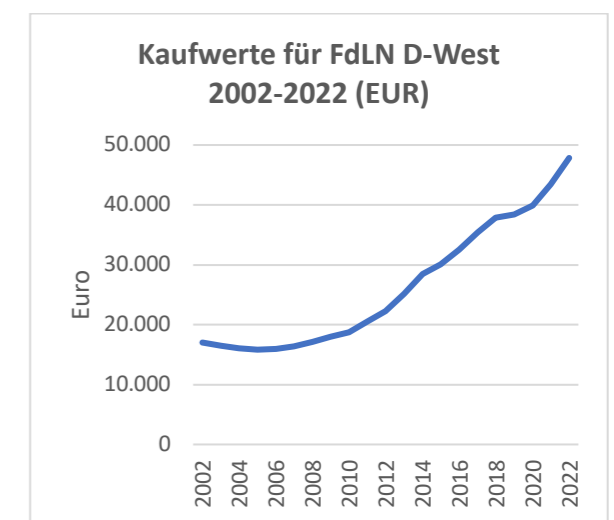
Grafik 5

2.3. Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen in den westdeutschen Bundesländern sind von der zweiten Hälfte der 1970er Jahre bis 1990 leicht gestiegen. Danach fielen die durchschnittlichen Kaufwerte bis 2006 um rund 10 Prozent. Mit der Finanzmarktkrise 2007 setzte eine Wende ein. Die Flucht in Sachwerte, positive Ertragsersparungen wegen steigender

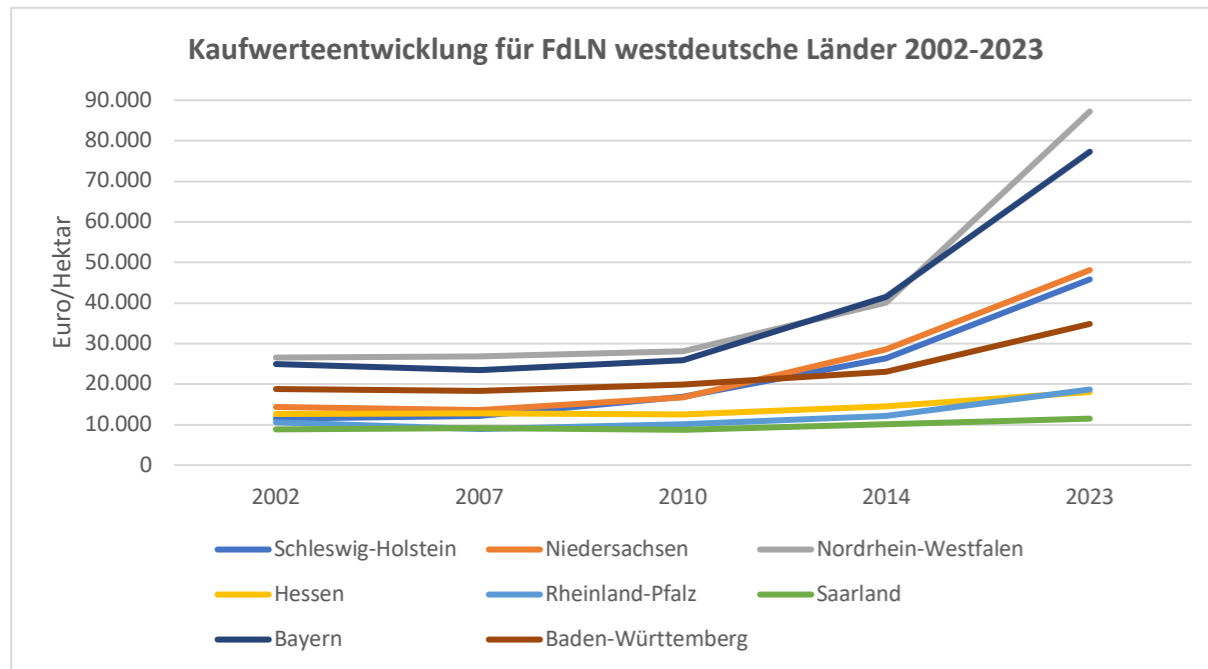


Grafik 6



Grafik 7

Nahrungsmittelnachfrage infolge weltweiten Bevölkerungswachstums, zusätzliche Nachfrage nach Flächen zur Energieerzeugung (Biogas, Wind, Solar) führten zu starken, aber unterschiedlichen Kaufpreissteigerungen in den westdeutschen Bundesländern.



Grafik 8

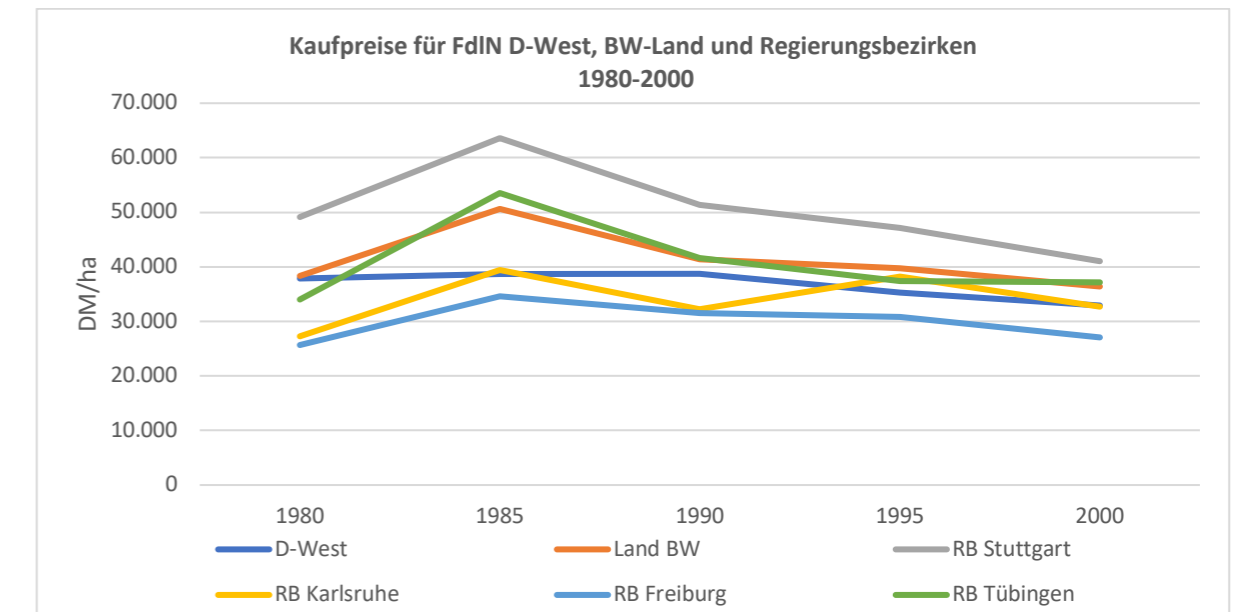
Nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreissteigerungen in den westdeutschen Ländern. Sie stiegen von 2007 bis 2023 in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Bayern deutlich stärker als in Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland.

Kaufpreisentwicklung für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung						
	2002	2007	2010	2014	2023	Vergleich 2023/07
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	in Prozent
Baden-Württemberg	18.808	18.305	19.824	23.021	34.826	90
Bayern	24.941	23.431	25.866	41.440	77.305	230
Hessen	12.545	12.775	12.499	14.578	18.029	41
Niedersachsen	14.305	13.582	16.716	28.556	48.110	254
Nordrhein-Westfalen	26.524	26.750	28.051	40.049	87.236	226
Rheinland-Pfalz	10.516	8.894	10.017	12.092	18.653	110
Saarland	8.779	9.066	8.706	10.065	11.470	27
Schleswig-Holstein	11.462	12.088	16.923	26.311	45.820	279
Westdt. Länder	16.966	16.394	18.719	28.427	47.840¹⁾	192

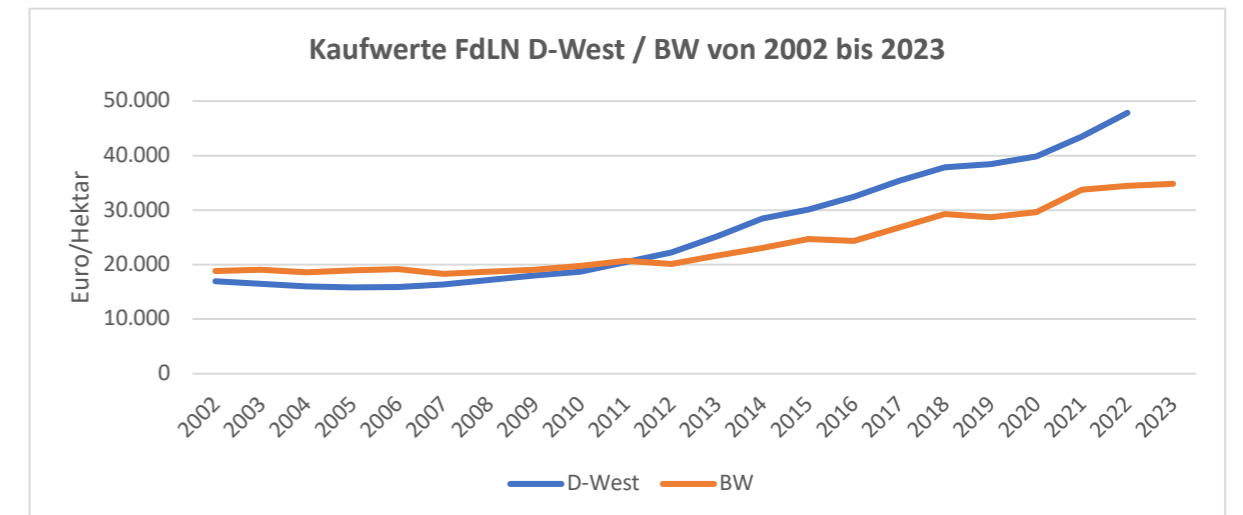
1) 2023 wurde für die westdt. Länder kein gewogener Durchschnittspreis ausgewiesen, deshalb wird der Wert für 2022 verwendet

Im Landesdurchschnitt Baden-Württembergs lagen die Kaufpreise für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung sowohl in den Preissteigerungsphasen der 1980er Jahre als auch der Zeitspanne der nachfolgenden Preisrückgänge bis zur Einführung des Euro stets über dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer.

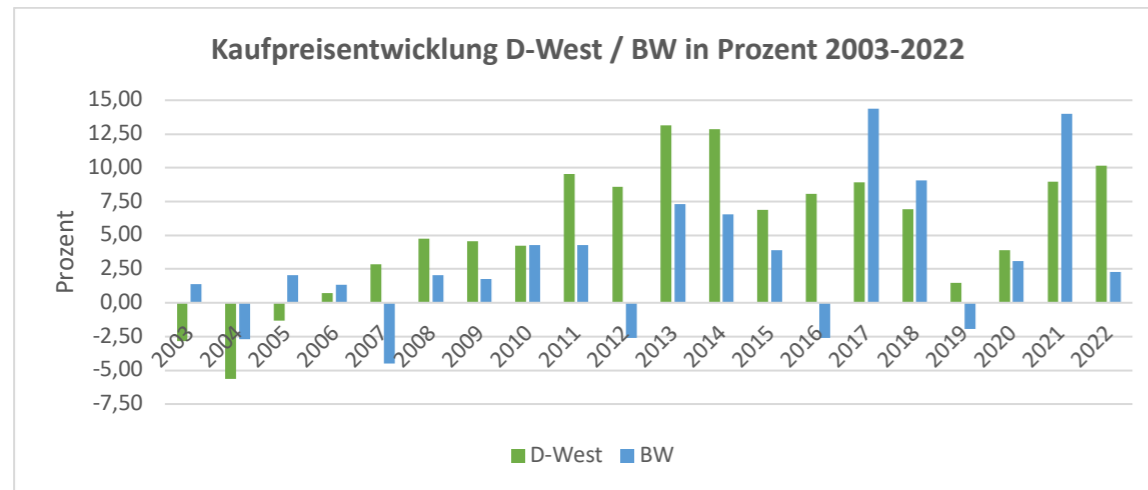
Dies ändert sich 2011. Seither liegen die Kaufpreise in Baden-Württemberg und auch in allen vier Regierungsbezirken unter dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer und sind in den Folgejahren zum westdeutschen Länderdurchschnitt auch weniger stark und erst zeitversetzt angestiegen.



Grafik 9

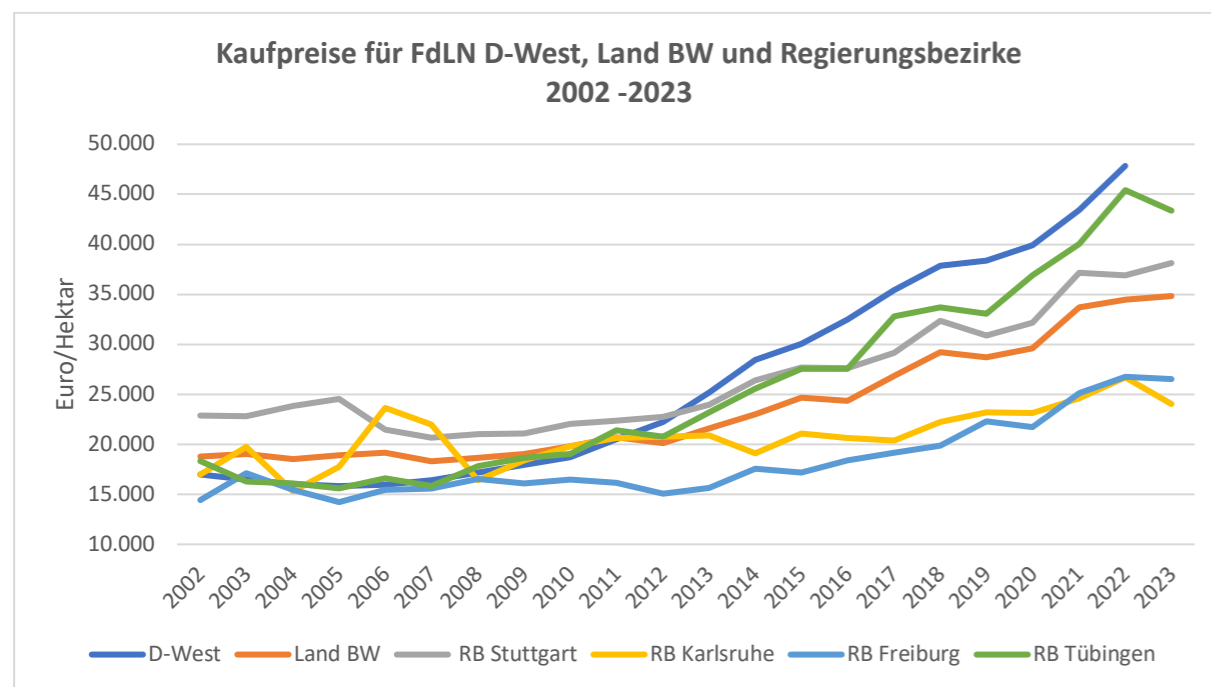


Grafik 10



Grafik 11

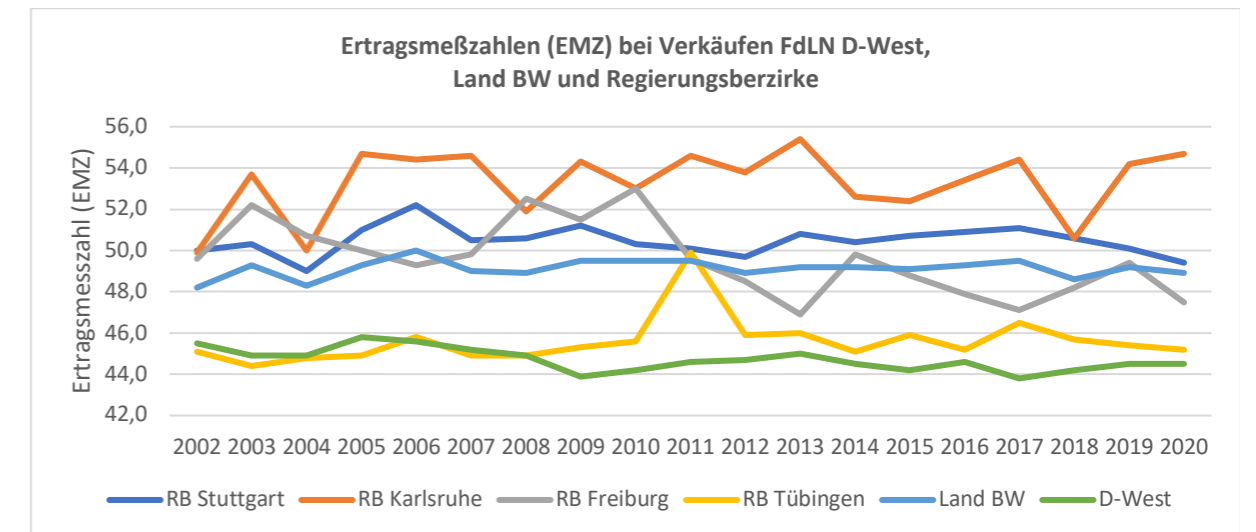
Innerhalb des Landes lagen die Kaufpreise für Agrarflächen im Regierungsbezirk Stuttgart bis 2016 höher als in den übrigen Regierungsbezirken. Seitdem sind die Kaufpreise im Regierungsbezirk Tübingen am höchsten. In der Preisabstufung folgen die Bezirke Karlsruhe und Freiburg, die jeweils unter dem Durchschnittspreis des Landes lagen. Die regionalen Preisdifferenzen basieren auf Kriterien wie der unterschiedlichen Bodengüte, Agrarstruktur, dem Veredelungsanteil, Anteil an Sonderkulturen u.a.m., aber auch dem starken Flächen- und Ersatzflächenbedarf entlang der wirtschaftlichen Entwicklungsachsen für Gewerbe, Siedlung und Verkehr. Im Zeitablauf verringerte sich dadurch der Abstand zu den Kaufpreisen der Bezirke Tübingen und Karlsruhe.



Grafik 12

2.4. Ertragsmesszahlen und Kaufpreisentwicklung

Die Ertragsmesszahlen /EMZ) bewegen sich in ganz Baden-Württemberg und den vier Regierungsbezirken über dem westdeutschen Durchschnitt. Ein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreisentwicklung ist nicht erkennbar. Seit der Neukonzeption der Kaufwertestatistik auf Bundesebene im Jahr 2020 wird auf die Veröffentlichung der EMZ verzichtet.



Grafik 13

3. Bodenmarkt und Grundstückverkehrsrecht im westdeutschen Ländervergleich

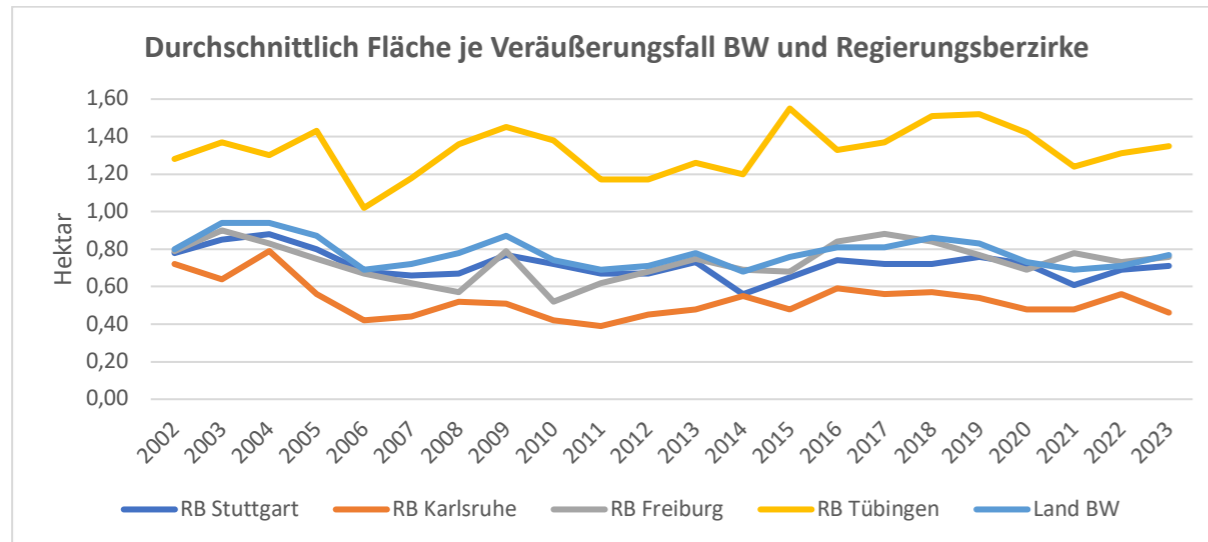
3.1. Grundstücksverkehrskontrolle / Freigrenzen

Landwirtschaftliche Flächenverkäufe müssen über einer von den Bundesländern festgelegten Grenze genehmigt werden. Diese liegt derzeit im Saarland mit 0,15 Hektar am niedersten, in Hessen bei 0,25 Hektar, in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz bei 0,5 Hektar (Rebflächen 0,1, Hektar), Nordrhein-Westfalen und Bayern bei einem Hektar und bei 2 Hektar in Schleswig-Holstein.

In Baden-Württemberg wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten die Freigrenzen mehrmals angehoben, so 1990 von 0,1 auf 0,2 Hektar und 1995 auf 0,3 Hektar. Seit 2005 liegt die Freigrenze bei einem Hektar (Weinberge und Gartenbau 0,5 Hektar). Sie wurde in dieser Höhe auch in das ASVG übernommen. Im besonderen Geltungsbereich des ASVG liegt die Freigrenze für Sonderfälle bei 0,1 Hektar.

Die Festlegung der Freigrenze unterliegt einem politischen Abwägungsprozess. Zum einen stellt sich die Frage, ab welcher Höhe beim Abverkauf von Grundstücken mögliche Gefahren für die Agrarstruktur gesehen werden. Zum anderen soll der Verwaltungsaufwand für den Vollzug der Grundstückverkehrsprüfung vertretbar sein. Ein Beurteilungskriterium ist dabei die durchschnittliche Fläche je Veräußerungsfall.

Nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Flächengrößen in Baden-Württemberg.



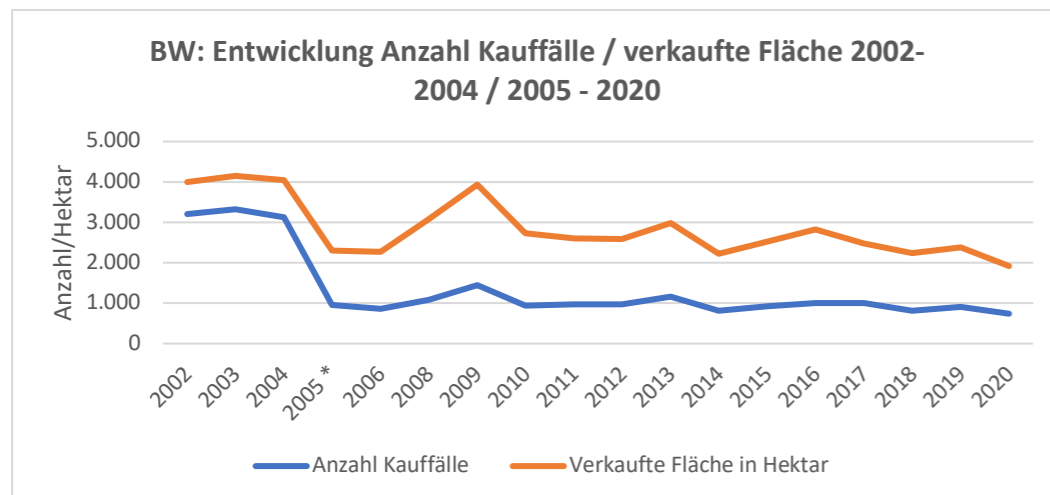
Grafik 14

0,77 Hektar FdLN wurden 2023 im Landesdurchschnitt je Verkaufsfall veräußert. Über dem Durchschnitt lag die Fläche je Verkaufsfall im Regierungsbezirk Tübingen.

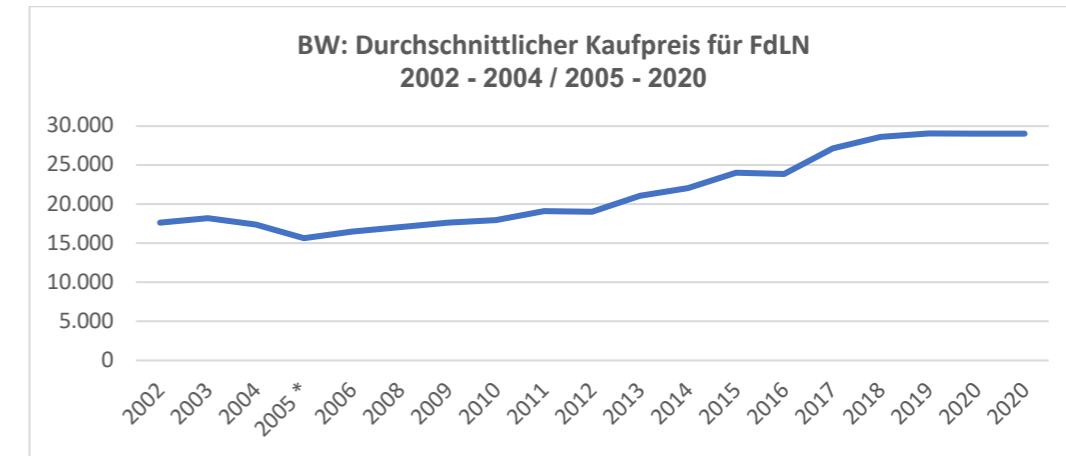
Baden-Württemberg hat bei jeder der drei Anhebungen der Freigrenzen auch die Erhebungskriterien für die Landesstatistik zur Ausweisung der "Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke" angepasst. Diese werden in der Reihe "Statistische Berichte Baden-Württemberg" des Statistischen Landesamtes regelmäßig veröffentlicht.

Ein Vergleich der Jahre vor und nach der Änderung der Frei- bzw. Erfassungsgrenze ergibt, dass sich bei der Anhebung von 0,1 Hektar auf 0,3 Hektar die ausgewiesene Zahl der Verkaufsfälle und der Verkaufsflächen nur unwesentlich verringert. Hingegen führte die Anhebung von 0,3 Hektar in 2004 auf 1 Hektar in 2005 zu einem signifikanten Rückgang der ausgewiesenen Verkaufsfälle von 3.133 auf 949, also um rund zwei Drittel. Die ausgewiesene Verkaufsfläche verringerte sich von 4.041 Hektar auf rund 2.300 Hektar, mithin um 43 Prozent.

Durch den Wegfall der Flächenverkäufe zwischen 0,3 und einem Hektar fiel der ausgewiesene durchschnittliche Kaufpreis je Hektar FdLN um etwa 10 Prozent, von 17.365 Euro/Hektar in 2004 auf 15.652 Euro/Hektar in 2005. Das durchschnittliche Kaufpreisniveau erreichte erst 2009 wieder die Höhe von 2004.



Grafik 15



Grafik 16

* 2005: Umstellung der Frei- bzw. Erfassungsgrenze von 0,3 auf 1,0 Hektar

Insofern bleibt festzuhalten, dass die "Preiseffekte" durch eine Veränderung der Erfassungsgrenze für Kauffälle in der Folge auch Auswirkungen auf die Höhe der Preismissbrauchsgrenze beim Vollzug des Grundstückverkehrsrechtes haben. Mithin ein Aspekt der bei der Festlegung der Freigrenzen für die Grundstückverkehrskontrolle relevant ist.

3.2. Versagungsgründe

Die Genehmigungsbehörden für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr sind in Baden-Württemberg Teil der Landkreisverwaltung(en). Sie können den Flächenerwerb gemäß § 7 ASVG versagen, wenn:

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

3.3. Grundstückserwerb durch Landwirte / Nichtlandwirte

Die jährlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zu den "Kaufwerten landwirtschaftlicher Grundstücke" (für verkaufte FdLN ab 0,1 Hektar) weisen keine sozioökonomische Stellung des Erwerbers aus. Dagegen geben die "Statistischen Berichte B-W" zu den Agrarflächenverkäufen neben den Nutzungsarten auch die sozioökonomische Stellung der Erwerber (Landwirte, Nebenerwerbslandwirte und "Nichtlandwirte" bzw. "Sonstige/unbekannt") an³

Seit 2005 verringern sich die Anteile von Käufen der Haupt- und Nebenerwerbslandwirte, während die Anteile der Käufe durch Nichtlandwirte zunehmen.

Nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Erwerbsanteile nach sozioökonomischer Stellung in den Zeiträumen 2002 bis 2004 (Erfassungsgrenze 0,3 Hektar) 2005

³ 2007 veröffentlichte Baden-Württemberg keine Kaufwerte. Auf die Werte 2019 wird in einigen Grafiken verzichtet, weil in der Veröffentlichung zu den Kaufwerten teilweise Angaben fehlen, was bei einzelnen Grafiken und Kurvendarstellungen zu einer Verzerrung für dieses Jahr führt.

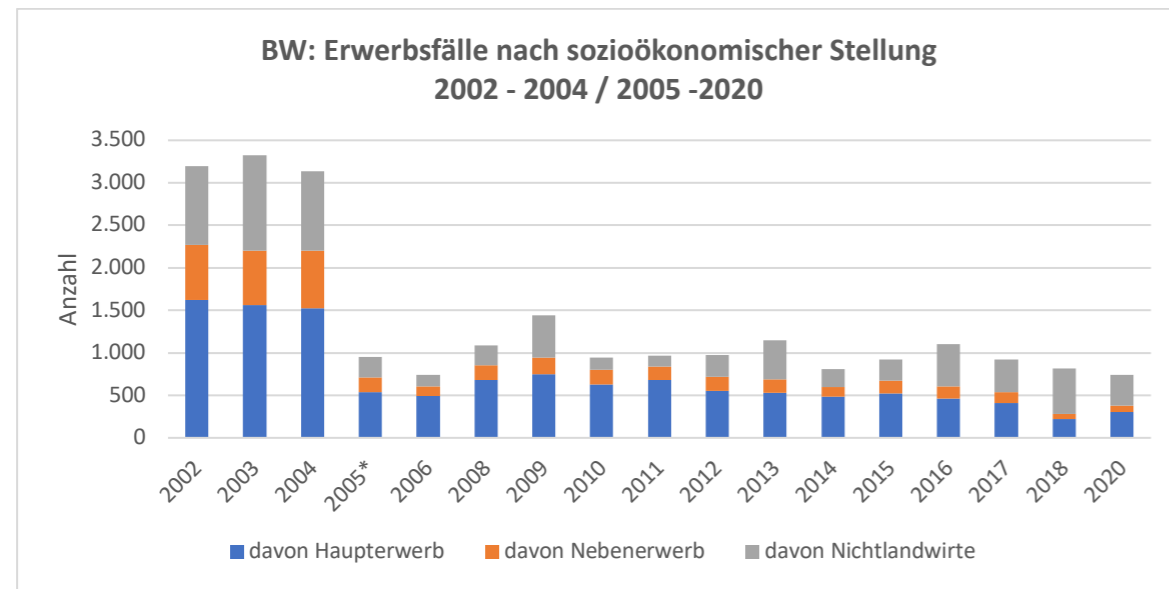
bis 2010 (Erfassungsgrenze 1,0 Hektar) und ab 2011 nach in Kraft treten des ASVG bis 2020 (Erfassungsgrenze ebenfalls 1,0 Hektar).

Erwerber landwirtschaftlicher Flächen nach sozioökonomischen Gruppen Anteile in Prozent

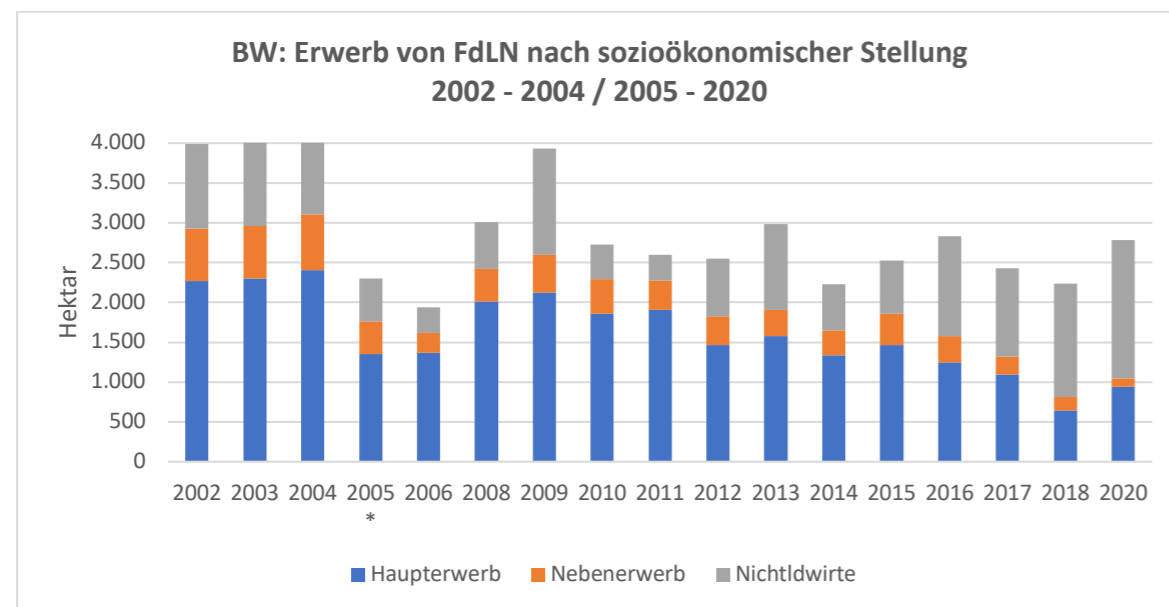
	2002 - 2004 in Prozent	2005 - 2010 in Prozent	2011 - 2020 in Prozent
Landwirtschaftlicher Haupterwerb	48,7	58,7	53,6
Landwirtschaftlicher Nebenerwerb	20,4	15,9	12,5
Nichtlandwirte	30,9	23,4	33,1
Unbekannt / Keine Angabe	-	2,0	0,8
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

© BLG-Fachbericht 2024-1 / T2

Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg



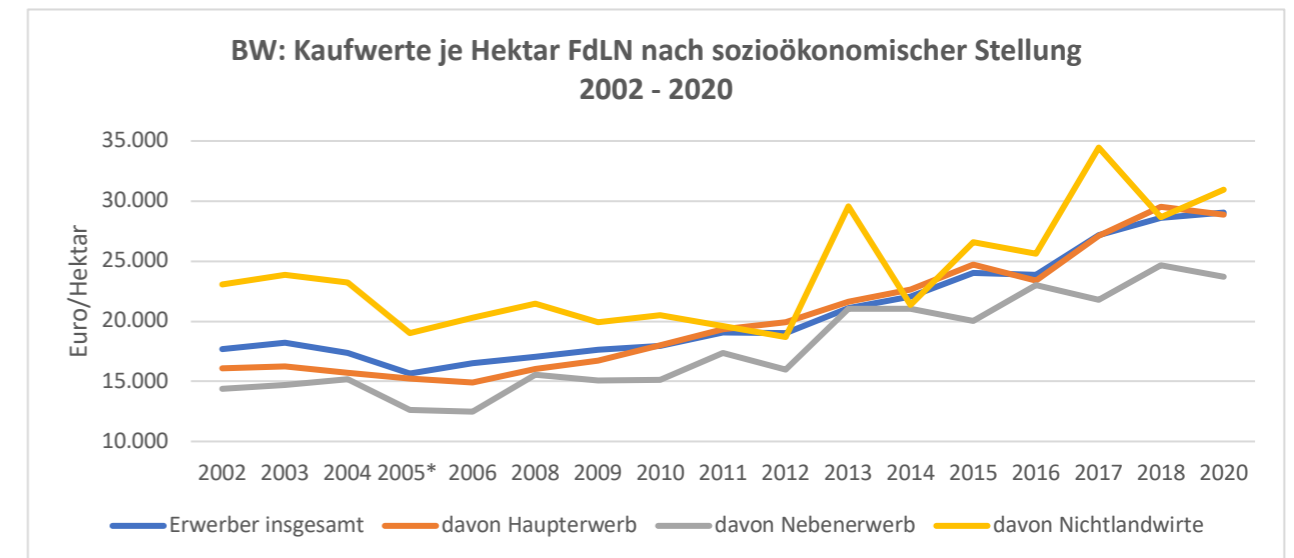
Grafik 17



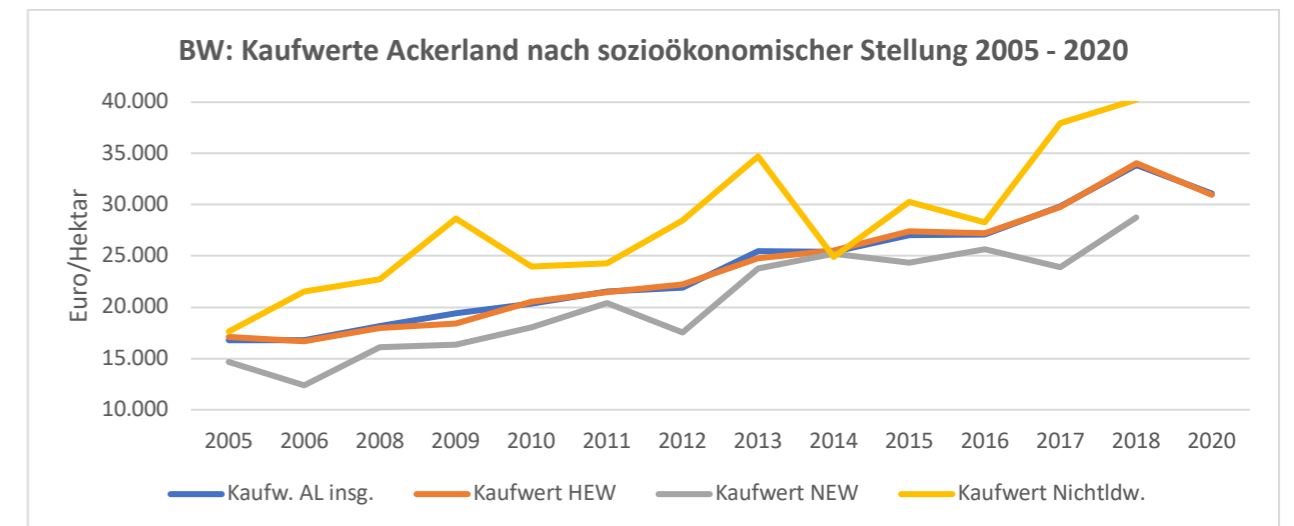
Grafik 18

* 2005: Umstellung der Frei- bzw. Erfassungsgrenze von 0,3 auf 1,0 Hektar

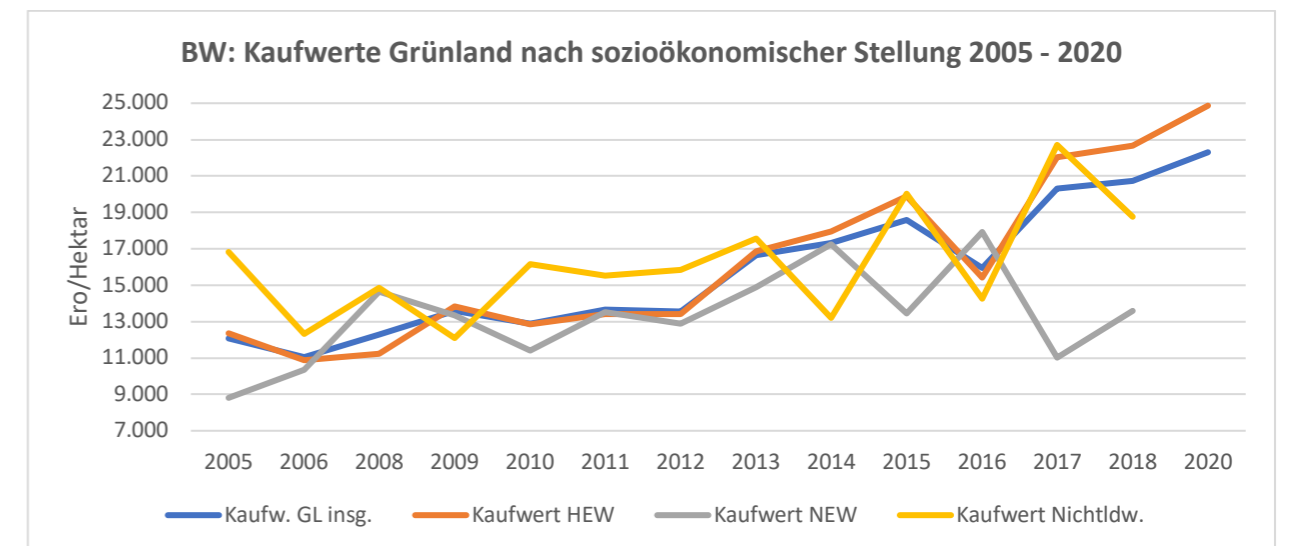
Nach der Kaufpreisstatistik liegen die durchschnittlich gezahlten Preise der Nichtlandwirte in fast allen Jahren über dem aller übrigen Erwerber, beim Erwerb von Ackerland ausgeprägter als beim Erwerb von Grünland.



Grafik 19 *2005: Umstellung der Frei- bzw. Erfassungsgrenze von 0,3 auf 1,0 Hektar



Grafik 20



Grafik 21

Da der Anteil der Erwerbe durch Nichtlandwirte am Grundstücksmarkt steigt (Grafik 18) werden insgesamt höhere Preise gezahlt, so dass der durchschnittliche Kaufpreis steigt. Dies ist ein Nachteil für Käufer aus der Landwirtschaft, weil auch sie höhere Preise zahlen müssen. Mit Blick auf die behördliche Kontrolle des Preissmissbrauchs steigt also auch der Marktpreis als Referenzwert.

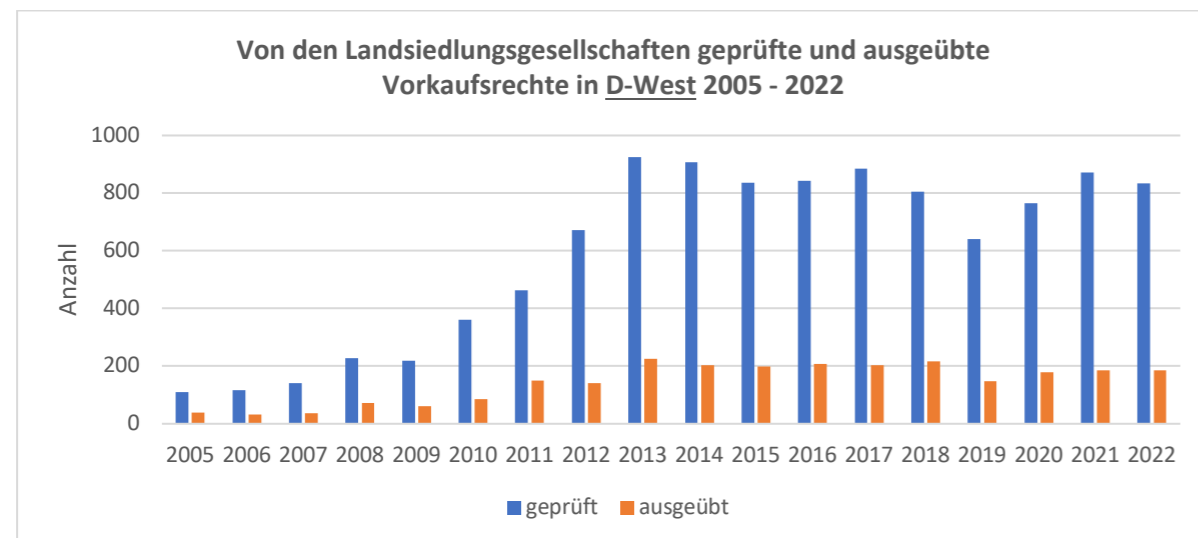
3.4. Genehmigungsversagung und Prüfung/Ausübung des Vorkaufsrechtes

In der Regel liegt ein Versagungsgrund wegen „ungesunder Verteilung von Grund und Boden“ vor, wenn landwirtschaftliche Flächen an einen Nichtlandwirt verkauft werden sollen. In diesem Fall kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Falls die Genehmigung zu versagen wäre, leitet die Genehmigungsbehörde den Verkaufsfall an die Siedlungsbehörde weiter, die diesen dann an die jeweilige Landsiedlungsgesellschaft abgibt, hier die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH.

Die Landsiedlungsgesellschaft prüft die Ausübung rechtlich und wirtschaftlich, denn sie trägt in der Folge das Risiko. Das Vorkaufsrecht wird ausgeübt, wenn mindestens ein aufstockungsbedürftiger, -williger und -fähiger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist oder die Fläche für eine konkrete Agrarstrukturverbesserungsmaßnahme (z. B. Flurbereinigungsverfahren) benötigt wird. Die Landsiedlungsgesellschaft tritt dann zu den ursprünglichen vertraglich vereinbarten Konditionen an die Stelle des Käufers (Ersterwerber). Danach verkauft sie die Fläche an einen Landwirt, der die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt (Nacherwerber) bzw. führt sie der sonstigen agrarstrukturverbessernden Verwendung zu.

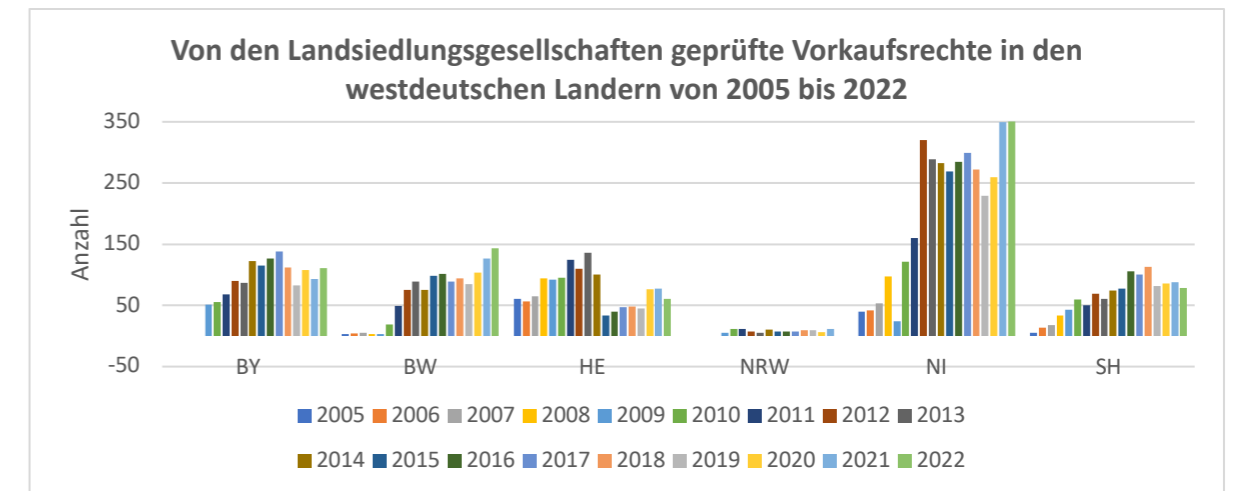
3.5. Daten zur Ausübung des Vorkaufsrechtes

Zur Prüfung und Ausübung von Vorkaufsrechten finden sich die Zahlen in den jährlichen Geschäftsberichten der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften. Eine Übersicht dazu erscheint jährlich im Leistungsbericht des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG). Die steigende Zahl an zur Prüfung vorgelegten Kaufverträgen spiegelt ein gestiegenes Interesse von Nichtlandwirten am Erwerb von Agrarflächen wider (vgl. Grafik 18.). Der Anstieg seit 2008 lässt sich als Auswirkung der Niedrigzinsphase deuten, die dazu führt, dass mehr Sachwerte erworben werden.

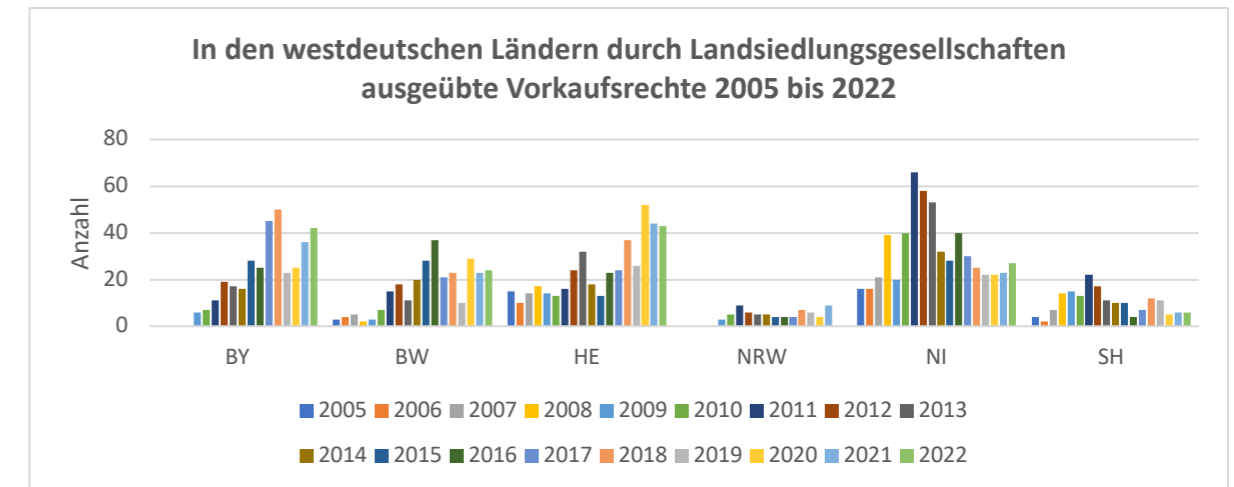


Grafik 22

Da in der Mehrzahl der Fälle kein Zweiterwerber bereit oder in der Lage war, zu den Kaufbedingungen des Ersterwerbers zu kaufen, konnte i.d.R. nur bei einem Viertel der geprüften Fälle das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Das Kaufinteresse aus der Landwirtschaft wird u.a. durch die beim siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht doppelt anfallende Grunderwerbsteuer (einmal für das Siedlungsunternehmen und das zweite Mal für den Landwirt) geschmälert.



Grafik 23

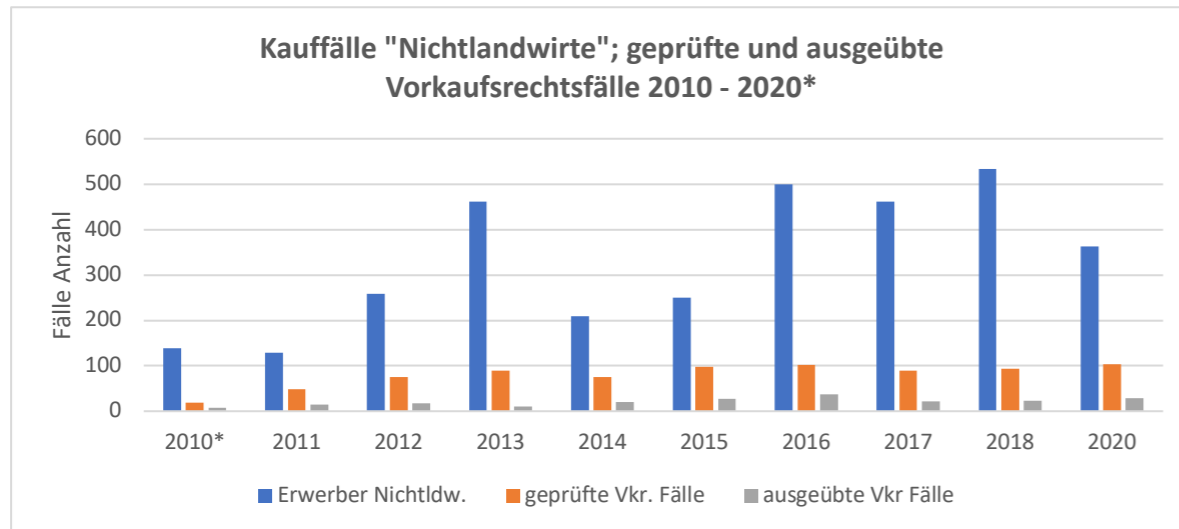


Grafik 24

Die Erfassungsschwelle in den "Statistischen Berichte B-W" (1 Hektar) ist identisch mit der Freigrenze nach dem ASVG (1 Hektar). Dadurch können die Erwerbe durch "Nichtlandwirte" mit den von den Genehmigungsbehörden an das Siedlungsunternehmen zur Prüfung des Vorkaufsrechtes übermittelten Versagungsfälle abgeglichen bzw. in Relation gestellt werden.

Anteil der geprüften und der ausgeübten Vorkaufsrechtsfälle beim Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch Nichtlandwirte						
	2010	2011	2012	2016	2020	Durchschnitt 2011 - 2020 ¹⁾
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Geprüfte Fälle	13,7	38,0	29,0	20,5	20,5	24,5
Ausgeübte Fälle	5,0	11,6	7,0	7,4	7,4	6,4

1) Auf die Werte 2019 wird in der Grafik und Tabelle verzichtet, weil in der Veröffentlichung der "Statistischen Berichte BW" Angaben fehlen, die zu einer Verzerrung der Darstellungen für dieses Jahr führt.



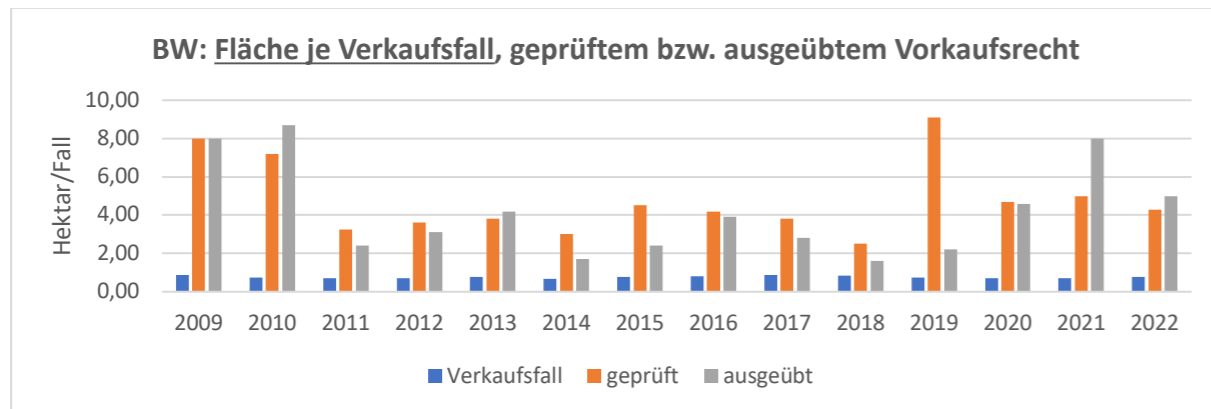
Grafik 25

Die Zahl der Vorkaufsrechtsprüfungen stieg mit dem in Kraft treten des ASVG ab Juli 2010 an. Aus den vorliegenden Zahlen errechnet sich, dass im Zeitraum von 2011 bis 2020 bei knapp einem Viertel der Erwerbe durch "Nichtlandwirte" der Verkaufsfälle dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts vorgelegt wurde.

Aber auch in Baden-Württemberg sind in der Mehrzahl der geprüften Fälle keine Zweiterwerber vorhanden. Als Gründe nennt die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (LSBW)⁴ einen für Landwirte zu hohen Kaufpreis; bei Kaufverträgen mit Grundstück(en) samt einer Hofstelle das Risiko des unsicheren Weiterverkaufs und vorübergehenden Gebäudeunterhalt; sehr kleine Grundstücke, die für die landwirtschaftliche Nutzung nicht interessant sind.

Von im Jahr 2023 vorgelegten 147 Fällen entfielen 86 auf den besonderen Geltungsbereich des ASVG an der Schweizer Grenze (ca. 59 Prozent aller Fälle), Dabei wurden in 61 Fällen Flächen von weniger als 0,5 Hektar verkauft.

Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2020 wird bei 6,4 Prozent der Verkaufsfälle an Nichtlandwirte das Vorkaufsrecht durch die Landsiedlung ausgeübt. Es fällt auf, dass in Baden-Württemberg, aber auch in den anderen westdeutschen Ländern der Flächenumfang der geprüften und ausgeübten Vorkaufsrechtsfälle ein Mehrfaches des durchschnittlichen Verkaufsfalles ausmacht. Offenbar führen bzw. verlangen in der Praxis Verkäufe von mehreren Flächen in einem Kaufvorgang bzw. größeren Flächen eher ein agrarstrukturelles Eingreifen. Zu den Gründen fehlen aber belastbare Daten.



Grafik 26

⁴ Bodenmarktkongress 2024 Baden-Baden; Vortrag Claudia Thannheimer, LSBW

Mit dem ASVG wurde das Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens erweitert. Demnach kann vom Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht auch dann ausgeübt werden, wenn zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Die die Flächen sind dann innerhalb von 10 Jahren vorrangig für Siedlungszwecke bzw. Agrarstrukturverbesserung zu verwenden.

Im Rahmen des erweiterten Vorkaufsrechts sind seit 2010 von der Landsiedlung jährlich nur in wenigen Fällen Vorkaufsrechte ohne direkten Nacherwerber begründet, genehmigt und ausgeübt worden, um besonderen agrarstrukturellen Verwerfungen zu begegnen. Die anschließende Haltefrist ist relativ kurz, i.d.R. werden die Flächen in einem Zeitraum von längstens zwei Jahren wieder agrarstrukturverbessernd veräußert. Die präventive Wirkung des erweiterten Vorkaufsrechts ist für die Vollzugspraxis aber nicht zu unterschätzen.

Die Praxis zeigt, dass mit dem Instrument des erweiterten Vorkaufsrechts sehr verantwortungsbewusst umgegangen und entgegen ursprünglicher Befürchtungen des Berufstandes kein Bodenfonds für außerlandwirtschaftliche Flächenbedarfe aufgebaut worden ist.

3.6. Versagung wegen grobem Missverhältnis von Kaufpreis und Wert

Ein grobes Missverhältnis zwischen dem Wert und dem vereinbarten Preis des Grundstücks liegt dann vor, wenn der Preis 50 Prozent über dem ortsüblichen Marktpreis liegt.

Für einen Vergleich der Versagung von Agrarlandverkäufen wegen grobem Missverhältnis von Kaufpreis und Wert gibt es in den westdeutschen Bundesländern keine öffentlich zugänglichen Daten. Dies trifft auch für den Vollzug des ASVG zu. Insofern ist keine direkte Wirkungsanalyse möglich.

3.7. Kaufpreisentwicklung entlang der Grenze zur Schweiz

In Baden-Württemberg kann nach § 7 Abs. 2 ASVG zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur im besonderen "Geltungsbereich zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur" schon dann die Genehmigung versagt werden, wenn der vereinbarte Kaufpreis um mehr als 20 Prozent über dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert liegt.

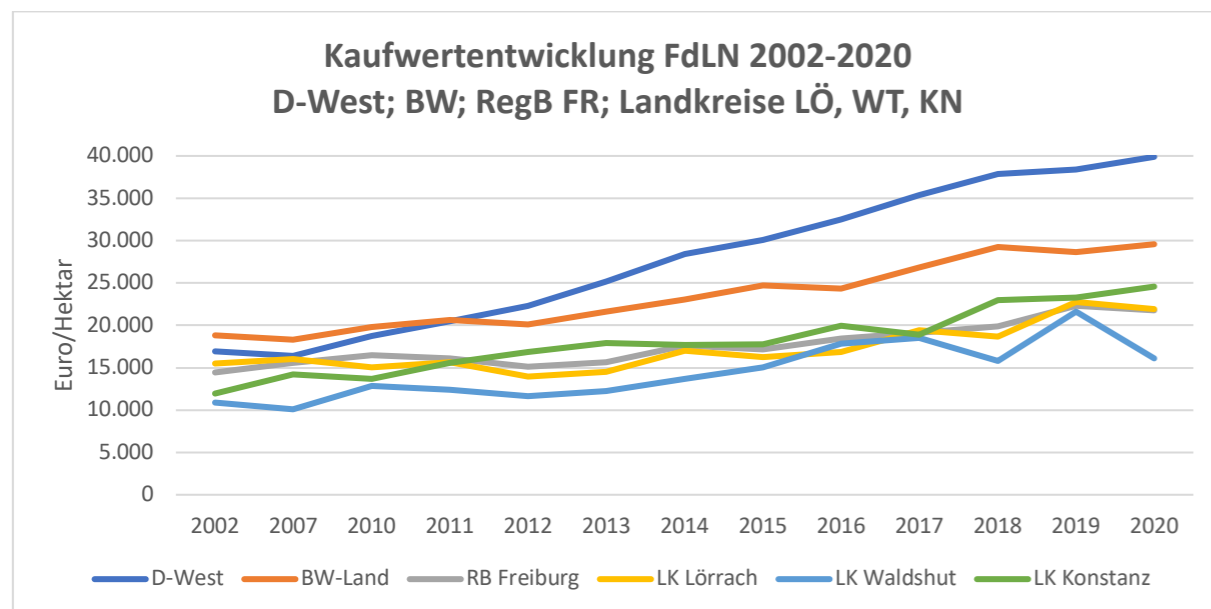
Verkäufe landwirtschaftlicher Fläche in Landkreisen an der Grenze zur Schweiz 2006 bis 2019		
	Jährliche Verkaufsfälle	Jährliche verkaufte Fläche
	Anzahl	in Hektar
Landkreis Lörrach	83 - 209	45,0 - 102,3
Landkreis Waldshut	41 - 79	40,9 - 116,8
Landkreis Konstanz	72 - 105	64,0 - 96,1

© BLG-Fachbericht 2024-1 / T4 Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg

In der Anlage zu § 2 Abs. 1 ASVG sind die Gemarkungen des "Geltungsbereiches zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur" ausgeführt. Der Geltungsbereich, im Regierungsbezirk Freiburg entlang der Grenze zur Schweiz liegend, umfasst im Wesentlichen Gemarkungen in den Landkreisen Lörrach (LÖ), Waldshut (WT) und Konstanz (KN) sowie noch

einige Gemarkungen in den Landkreisen Schwarzwald-Baar und Tuttlingen. Abgegrenzt für den "besonderen Geltungsbereich" liegen leider keine durchschnittlichen Kaufwerte vor, sondern nur für die Landkreise, in denen die Gemarkungen liegen.

Die Daten weisen allerdings wegen der geringen Anzahl von Verkaufsfällen je Jahr und Verkaufsfläche im Zeitverlauf stärkere Schwankungen bzw. Ausschläge auf als auf der Regierungsbezirks- bzw. Landesebene. Dies verdeutlicht die Spannweite im Zeitraum 2006 bis 2019.



Grafik 27

Aus der nachstehenden Tabelle ergibt sich, dass im Zeitraum von 2010 bis 2020 in den westdeutschen Bundesländern die Kaufwerte um durchschnittlich 113,1 Prozent gestiegen sind, in Baden-Württemberg hingegen nur um 49,2 Prozent.

Durchschnittliche Kaufwerte je Hektar FdLN in Landkreisen an der Grenze zur Schweiz						
	2002	2007	2011	2014	2017	2020
	in €/ha	in €/ha	in €/ha	in €/ha	in €/ha	in €/ha
LK Lörrach	15.511	16.037	15.631	16.998	19.433	21.741
LK Waldshut	10.862	10.088	12.408	13.701	18.506	16.066
LK Konstanz	11.948	14.199	15.598	17.673	18.914	24.575
Reg.-Bez. Freiburg	14.438	15.588	16.123	17.576	19.155	21.741
Baden-Württemberg	18.808	18.305	20.668	23.201	26.821	29.577
Westdt. Länder	16.966	16.934	20.503	28.427	35.394	39.893

1) Auf die Werte 2019 wird in der Grafik und Tabelle verzichtet, weil in der Veröffentlichung der "Statistischen Berichte BW" Angaben fehlen, die zu einer Verzerrung der Darstellungen für dieses Jahr führt.

Die Steigerungsrate im Regierungsbezirk Freiburg liegt mit 31,9 Prozent, im Landkreis Lörrach mit 45,6 Prozent und im Landkreis Waldshut mit 25,3 Prozent unter dem Landestrend. Im Landkreis Konstanz beträgt der Kaufpreiszuwachs allerdings 79,5 Prozent.

Die Ergebnisse bestätigen die Verringerung der Preissteigerungsraten seit Inkrafttreten des ASVG auch in den Landkreisen, in deren südlichem Teil die meisten Gemarkungen des "Geltungsbereiches zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur" liegen. Insofern kann eine präventive Wirkung angenommen werden.

3.8. Bodenfonds beim gemeinnützigem Siedlungsunternehmen

Der bereits 1980 bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes, früher nach dem Reichssiedlungsgesetz und nun nach dem landesrechtlichen ASVG) eingerichtete Bodenfonds zur Unterstützung der Agrar- und Infrastrukturverbesserung durch Bevorratung und Bereitstellung von Tausch- bzw. Ersatzflächen stellt eine Besonderheit dar. Seine Aufgaben sind im ASVG geregelt. Aus dem Bestand können zeit- und bedarfsgerecht Flächen bereitgestellt werden zur Agrarstrukturverbesserung und Lösung von Landnutzungskonflikten durch Infrastrukturverbesserungs- sowie andere öffentliche Maßnahmen. Dadurch werden direkte bzw. indirekte Auswirkungen auf den Bodenmarkt verringert bzw. gedämpft.

ASVG § 16 Bodenfonds

(1) Das Siedlungsunternehmen hat, unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen, die von ihm erworbenen Grundstücke unmittelbar oder im Wege des Tausches zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur zu verwenden. Die nach früherem Recht, durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach diesem Gesetz oder mit staatlicher Finanzhilfe erworbenen Grundstücke, die dazu verwendeten Finanzierungsmittel sowie die für das Unternehmen bei der Veräußerung begründeten Rechte an diesen Grundstücken sind in dem mit Wirkung vom 1. Januar 1980 gegründeten Bodenfonds vereinigt. Die Mittel des Bodenfonds sind ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs von fondsgebundenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie deren Verwertung zu verwenden. Das Unternehmen verwaltet den Fonds nach staatlicher Weisung; er ist wirtschaftlich und organisatorisch von anderen Aufgaben des Siedlungsunternehmens getrennt zu führen. Die Vergütung für die Leistungen des Unternehmens werden dem Fonds entnommen.

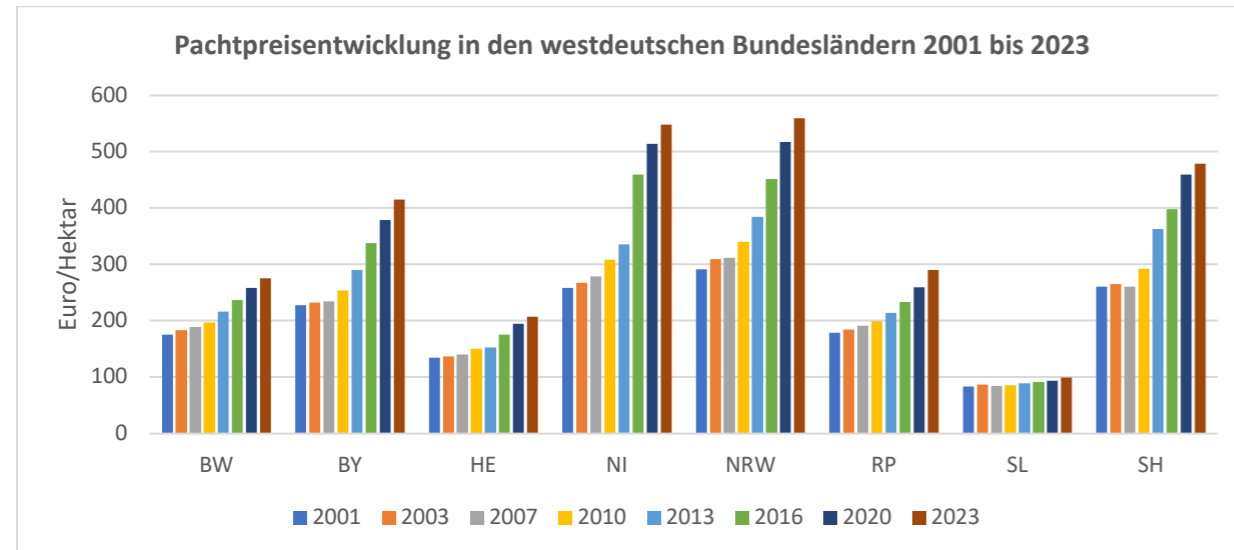
(2) Das Land stellt dem Siedlungsunternehmen für den Ankauf von Land Mittel zur Verfügung

4. Pachtmarktentwicklung / Pachtverkehrskontrolle

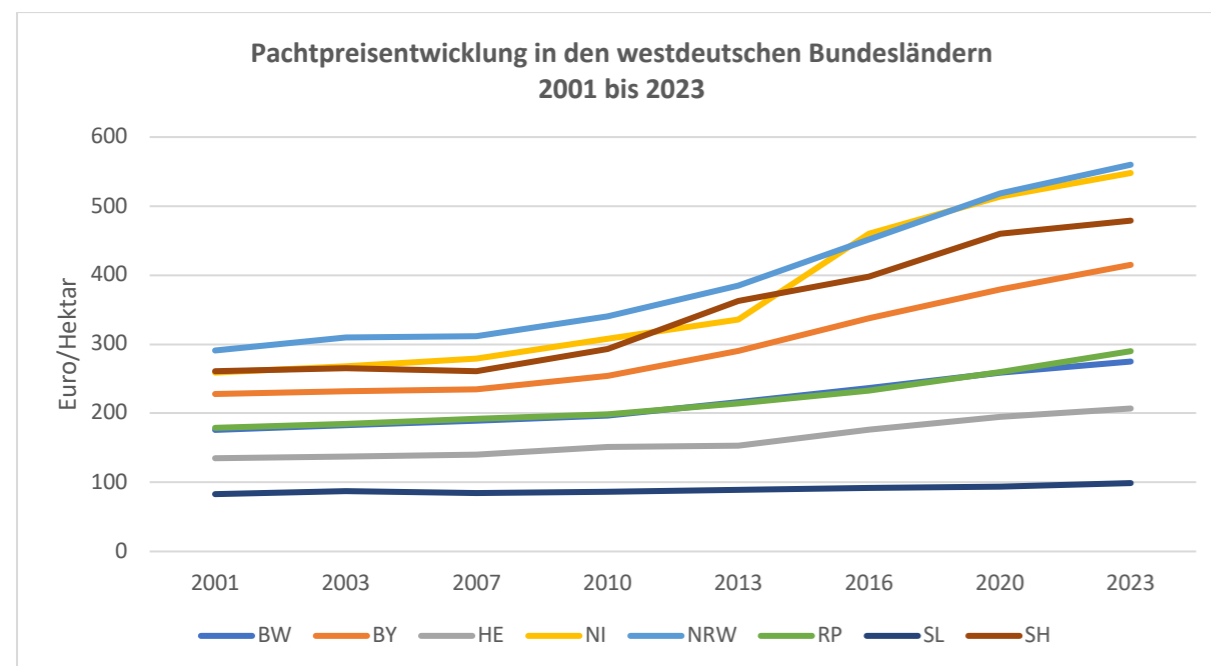
In den westdeutschen Bundesländern stiegen die Pachtpreise zwischen 2001 und 2010 im jeweiligen Landesdurchschnitt zwischen knapp 10 Prozent im Saarland und rund 19 Prozent in Niedersachsen.

In Baden-Württemberg lag der Pachtpreiszuwachs mit gut 13 Prozent über dem von Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz. Dabei liegen die Steigerungsraten zwischen 2007 und 2010 bereits über dem Durchschnitt der Vorjahre.

In der nächsten Dekade bis 2020 und nochmals bis 2023 war in den westdeutschen Ländern der Pachtpreisanstieg deutlich höher. Der Zuwachs in den 13 Jahren beträgt im Saarland gut 15 Prozent, in Niedersachsen knapp 78 Prozent.



Grafik 28



Grafik 29

In Baden-Württemberg stiegen im Zeitraum von 2010 bis 2023 die Pachten um knapp 40 Prozent, zwar etwas stärker als im benachbarten Hessen (37,1 Prozent), aber deutlich unter dem

Zuwachs im angrenzenden Bayern (63,4 Prozent) und unter dem Pachtpreisplus in Rheinland-Pfalz (45,7 Prozent).

Der Abschluss von Landpachtverträgen unterliegt nach dem Landpachtverkehrsgesetz bzw. dem Abschnitt Landpachtverkehr des ASVG der Genehmigung. Die Verträge müssen angezeigt und können bei Vorliegen von Beanstandungskriterien auch beanstandet werden.

Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen

(Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) - Zusammenfassung §§ 2, 4, 7 LPachtVG

Der Verpächter hat einen schriftlich abgeschlossenen oder Änderungen an einem bestehenden Landpachtvertrag vorzulegen oder im Fall eines mündlichen Vertragsabschlusses die Inhalte (Pachtsache, Pachtdauer und Vertragsleistungen) innerhalb eines Monats nach Vereinbarung der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Die Beanstandungskriterien entsprechen dem des Grundstücksverkehrsgesetzes

- ungesunde Bodenverteilung - d.h., ein Nichtlandwirt pachtet;
- unwirtschaftliche Aufteilung eines Grundstückes;
- unangemessenes Verhältnis von Pacht und dem Ertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

Die Beanstandung hat i.d.R. innerhalb eines Monats zu erfolgen. Bei einer Beanstandung ist der Landpachtvertrag entweder aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Wird dem nicht nachgekommen gilt der Vertrag nach Ablauf der Änderungsfrist als aufgehoben.

Eine gerichtliche Überprüfung ist möglich.

Zusammenfassung Abschnitt Landpachtverkehr §§ 11-13 ASVG

Die Anzeigepflicht bei der Landwirtschaftsbehörde entspricht dem des LPachtVG, es ist aber auch der Pächter ist zur Anzeige berechtigt. Die Anzeige kann von der Behörde verlangt werden. Eine Verweigerung ist mit Ordnungsgeld belegbar.

Der Pachtvertrag kann beanstandet werden, wenn

- die Verpachtung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung bedeutet;
- eine unwirtschaftliche Aufteilung des Grundstückes erfolgt
- die Pacht nicht in einem angemessenen zum Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

Zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur kann in besonders gefährdeten Gebieten versagt werden, wenn der Pachtpreis denen vergleichbarer Grundstücke um 20 Prozent überschreitet.

Die Beanstandung hat innerhalb von zwei Monaten zu erfolgen. Bei einer Beanstandung ist der Landpachtvertrag entweder aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Wird dem nicht nachgekommen gilt der Vertrag nach Ablauf der Änderungsfrist als aufgehoben.

Eine gerichtliche Überprüfung ist möglich.

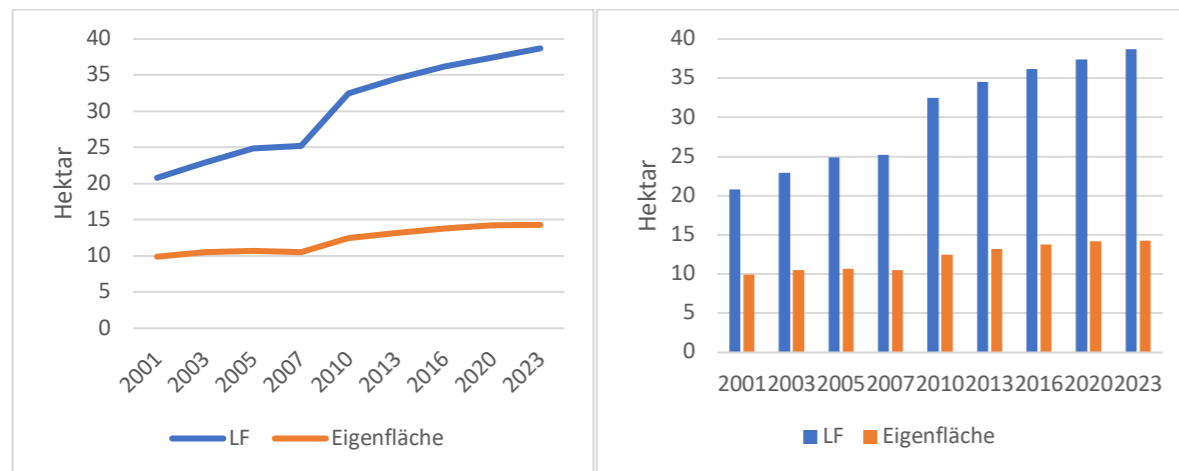
Der Vollzug des Landpachtverkehrsgesetzes ist in den anderen westdeutschen Bundesländern sehr unterschiedlich ausgeprägt. Zahlen zum Vollzug liegen nicht vor. Für die Nichtanzeige von Landpachtverträgen fehlen auch Sanktionsmöglichkeiten.

Für Baden-Württemberg ist zwar eine ab 2010 durchgängig geringere Pachtpreissteigerung als in den meisten anderen westdeutschen Bundesländern festzustellen. Diese aber der präventiven Wirkung der Pachtpreiskontrolle nach dem ASVG gut zu schreiben, kann allenfalls vermutet werden. Es gibt auch zum Vollzug des Abschnittes Landpachtverkehr nach dem ASVG keine auswertbaren Daten für einen Vergleich.

5. Agrarstrukturwandel

Aus den Agrarstrukturerhebungen geht hervor, dass Baden-Württemberg im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2023 einen leicht höheren Strukturwandel aufweist als die westdeutschen Länder insgesamt. So ging in der Dekade 2001 bis 2010 die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in den westdeutschen Ländern um rund ein Drittel zurück (auch in den umliegenden Ländern Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz) in Baden-Württemberg um gut 35 Prozent. In diesem Zeitraum ist die durchschnittliche Betriebsgröße in den westdeutschen Ländern von 28 Hektar auf knapp 41 Hektar angestiegen (46 Prozent), in Baden-Württemberg von 20,8 Hektar auf 32,5 Hektar, also gut 56 Prozent. Der Eigenflächenanteil stieg hingegen nur um gut 26 Prozent, von 9,9 Hektar auf 12,5 Hektar.

Entwicklung der durchschnittlichen Betriebs- und Eigenflächen in Baden-Württemberg



Grafik 30

Grafik 31

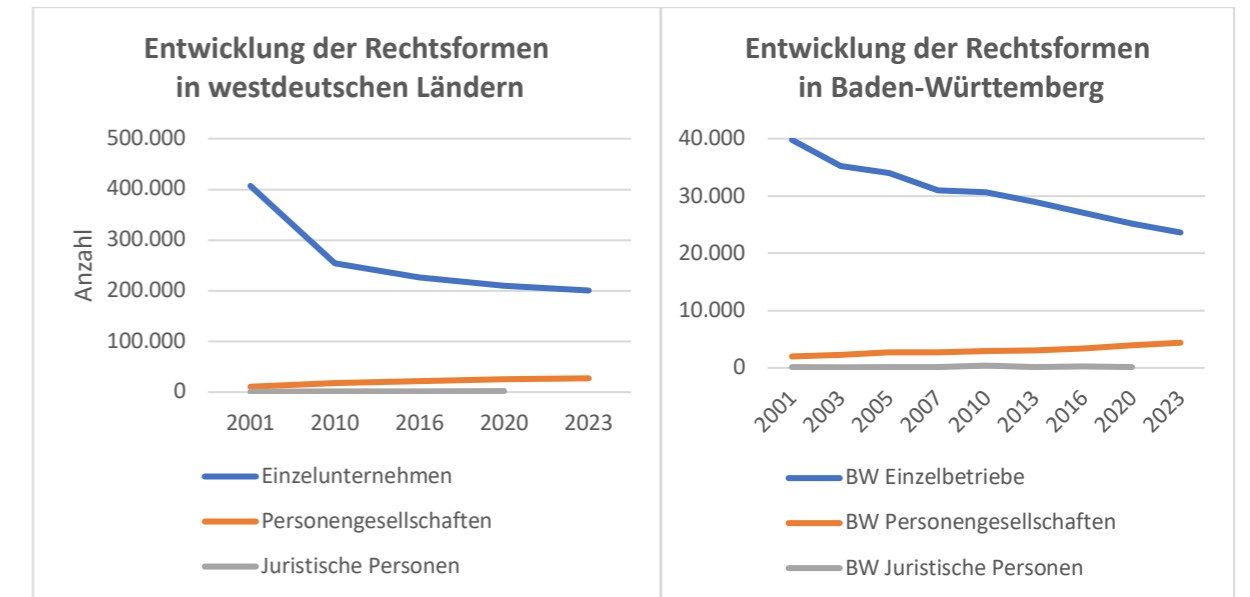
Von 2010 bis 2020 verringerte sich die Zahl der Betriebe in den westdeutschen Ländern. In Baden-Württemberg vollzog sich dieser Prozess etwas stärker. Die Zahl der Betriebe ging in den westdeutschen Ländern um 12,6 Prozent, in Baden-Württemberg um 14 Prozent zurück. Die durchschnittliche Betriebsgröße stieg um 8 Prozent in den westdeutschen Ländern und um 15 Prozent in Baden-Württemberg, der Eigenflächenanteil um 14 Prozent. Auf ähnlichem Niveau, etwa 1,5 Prozent weniger Betriebe und ein Prozent mehr durchschnittlicher Betriebsgröße je Jahr bewegen sich die Veränderungsdaten von 2020 bis 2023. Der Eigenflächenanteilzuwachs liegt in westdeutschen Ländern unter einem Viertel des Betriebsgrößenwachstums. Flächenwachstum erfolgt insofern im Wesentlichen über die Pacht. Wachstum über Flächenzukauf ist betriebswirtschaftlich meist nicht darstellbar und bleibt die Ausnahme.

Zur Entwicklung der Eigentumsanteile und -strukturen der landwirtschaftlichen Flächen in Baden-Württemberg von natürlichen Personen, Bund, Land, Landkreise und Gemeinden sowie deren Unternehmen und Einrichtungen, Körperschaften und Stiftungen des Naturschutzes, Religionsgemeinschaften, öffentlich-rechtlichen Zweckverbänden, Vereinen und Stiftungen können keine Feststellungen getroffen werden. Dazu fehlt bis auf den Bodenfonds bei der Landsiedlung und den Staatsdomänen weitgehend öffentlich zugängliches Datenmaterial.

Baden-Württemberg und das Saarland haben zum im Herbst 2024 veröffentlichten Thünen-Report 116 "Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland" keine Daten aus ALKIS (Flurstücks-, Flächennutzungs- und Eigentümerinformationen) geliefert und sind insofern auch nicht Teil des bundesweiten Vergleiches.

6. Entwicklung der Rechtsformen landwirtschaftlicher Betriebe

Bei der Rechtsform Einzelbetrieb verzeichnen die westdeutschen Länder von 2001 bis 2010 einen Rückgang von 37,5 Prozent. In Baden-Württemberg beträgt der Rückgang 23 Prozent. Von 2011 bis 2023 war die Abnahmerate der Anzahl der Einzelbetriebe in den westdeutschen Ländern und in Baden-Württemberg mit minus 22 Prozent gleich. Die von diesen Betrieben bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche reduzierte sich jeweils um rund 17 Prozent.

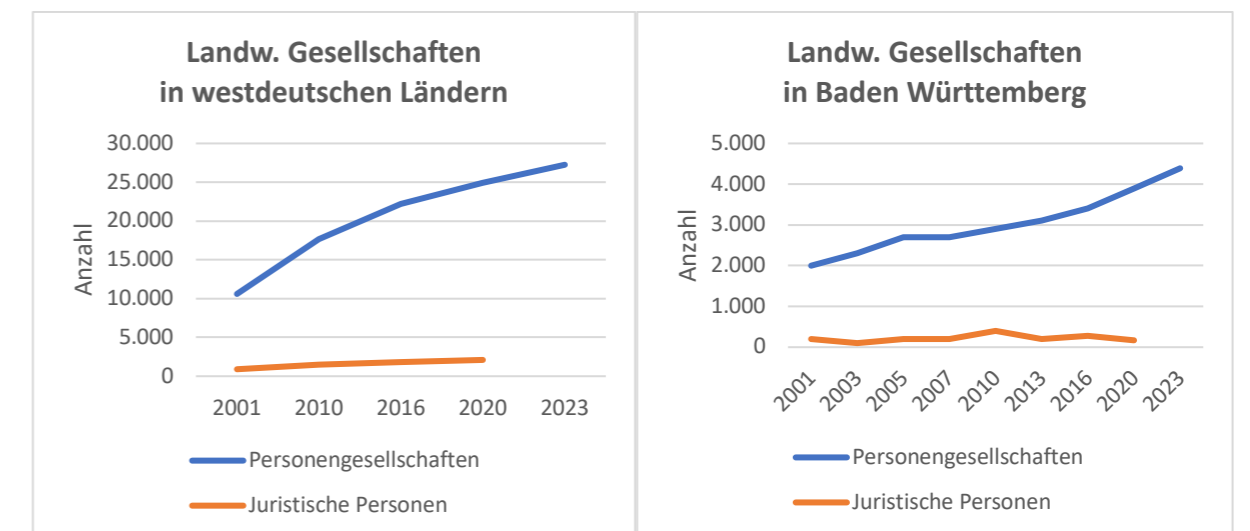


Grafik 32

Grafik 33

Die Zahl der Personengesellschaften stiegen in Westdeutschland in der Dekade von 2001 bis 2010 um 67 Prozent, die von ihnen bewirtschaftete LF um 85 Prozent. Baden-Württemberg verzeichnete hingegen ein Plus von 45 Prozent bei den Gesellschaften, allerdings 90 Prozent bei der bewirtschafteten LF.

Im Zeitraum seit 2011 erhöhte sich die Zahl der Personengesellschaften in den westdeutschen Ländern um 28 Prozent und die bewirtschaftete LF und gut 66 Prozent. In Baden-Württemberg nahmen die Personengesellschaften seit 2011 um knapp 70 Prozent zu, die bewirtschaftete Fläche um 84 Prozent.



Grafik 34

Grafik 35

Zur Entwicklung der Zahl der juristischen Personen liegen aus der Agrarstrukturerhebung zwei verschiedene Datenauswertungen vor. Eine bezieht sich auf die Gesamtzahl der Juristischen Personen, eine weitere auf die Juristischen Personen als Teil einer Unternehmensgruppe.

Landwirtschaftliche Betriebe in der Rechtsform der Juristischen Person					
	2001	2010	2016	2020	2023
Anzahl der Betriebe					
Baden-Württemberg	200	200	280	171	230
Westdt. Länder	900	1.500	1.800	2.100	1.600
Bewirtschaftete Fläche in Hektar					
Baden-Württemberg	12.400	12.700	13.100	11.186	12.900
Westdt. Länder	70.400	107.700	114.500	136.500	204.400

© BLG-Fachbericht 2024-1 / T6 Quelle: Stat. Bundesamt

Landwirtschaftliche Betriebe in der Rechtsform der Juristischen Person mit Zugehörigkeit zu einer Unternehmensgruppe		
	2020	2023
Anzahl der Betriebe		
Baden-Württemberg	603	652
Westdt. Länder	5.282	6.033
Bewirtschaftete Fläche in Hektar		
Baden-Württemberg	34.484	37.512
Westdt. Länder	357.484	383.129

© BLG-Fachbericht 2024-1 / T7 Quelle: Stat. Bundesamt

Der aktuelle Bericht des Statistischen Bundesamtes zu Unternehmensverflechtungen weist für die westdeutschen Länder von 2020 bis 2022 einen Anstieg der Unternehmen von rund 15 Prozent und einem Flächenzuwachs von 7,2 Prozent aus. 2022 werden für Baden-Württemberg 652 juristische Personen angegeben, die 37.512 Hektar LN bewirtschaften, jeweils mit rund 8 Prozent Zuwachs seit 2020.

Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften und juristischen Personen mit Agrarflächenbeständen unterliegen bisher keiner behördlichen Kontrolle, obwohl deren Anzahl und die von ihnen bewirtschaftete Fläche zunimmt. Es drängt sich auf, dass auch diese Transaktionen einer Kontrolle unterliegen sollten, damit der bodenmarktpolitischen Ordnungsrahmen effektiv wirkt. Die Entwicklung der Personengesellschaften und juristischen Personen sowie des jeweils von ihnen bewirtschafteten Flächenumfanges sollte insofern Prüfungsanlass für eine gesetzliche Nachsteuerung sein, um alle Bodentransaktionen gleich zu behandeln.

Quellen

Der Auswertung liegen nachstehende Datenquellen und eigene Berechnungen zugrunde:

(2) Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt im westdeutschen Ländervergleich

- Jährliche Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zu den Kaufwerten landwirtschaftlicher Grundstücke (Fachserie 3, Reihe 2.4) bzw. zur Boden-/Landnutzung (Fachserie 3; Reihe 3.1.2.).

Als Ausgangsjahr für den Betrachtungszeitraum wurde weitgehend 2002, das Jahr der Einführung des Euro gewählt.

1980-2019: https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DESerie_mods_00000035

Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke wurde 2020 neu konzipiert. Grund hierfür sind neue Anforderungen von Eurostat. Die Anpassungen sind für die Bewertungen der Auswertung von geringer Relevanz.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-landwirtschaftliche-grundstuecke-2030240207004.html>

2020: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-landwirtschaftliche-grundstuecke-2030240207004.html>

2021: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/sonderauswertung-kaufwerte-lw-grundstuecke.html>

2022: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/sonderauswertung-kaufwerte-lw-grundstuecke.html>

2023: Datenbank Genesis online Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke sind unter der Ordnungsnummer 61521 abrufbar

- die Tätigkeits- und Leistungsberichte der gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG, laufende Jahrgänge (vom Autor verfasst)

<https://www.blg-berlin.de/entwicklung-und-taetigkeitsbericht-der-landgesellschaften-2022/>

- Informationen des BLG, Bodenmarktbericht laufende Jahre (vom Autor verfasst)

<https://www.blg-berlin.de/analyse-landwirtschaftlicher-bodenmarkt-2022-in-deutschland/>

(3) Bodenmarkt und Grundstückverkehrsrecht im westdt. Ländervergleich

- Gutachten des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG) zum bodenpolitischen Ordnungsrahmen

„Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum“ BLG Berlin, 2012

„Möglichkeiten einer gesetzlichen Steuerung im Hinblick auf den Rechtserwerb von Anteilen an landwirtschaftlichen Gesellschaften sowie zur Verhinderung unerwünschter Konzentrationsprozesse beim landwirtschaftlichen Bodeneigentum“ BLG, Berlin, 2015

<https://www.blg-berlin.de/news/>

- "Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz - ASVG) (01.07.2010)"

<https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-AgrStrVerbGBW2009rahmen>

- Leistungs- und Tätigkeitsberichten der Landgesellschaften im BLG, lfd. (vom. Autor verfasst)

<https://www.blg-berlin.de/entwicklung-und-taetigkeitsbericht-der-landgesellschaften-2022/>

sowie vom Autor verfasste schriftliche Beiträge und Vorträge zum landwirtschaftlichen Bodenrecht

- Statistische Berichte Baden-Württemberg und Landkreise

https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/BWSerie_mods_00000148 (bis 2001)

https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/BWSerie_mods_00000146 (ab 2002)

<https://www.statistik-bw.de/Landwirtschaft/Agrarstruktur/>

<https://www.statistik-bw.de/Landwirtschaft/Agrarstruktur/Betriebe-BesitzPacht-LR.jsp>

<https://www.statistik-bw.de/Landwirtschaft/Agrarstruktur/Kaufwerte-GrSt-LR.jsp>

<https://www.statistik-bw.de/Landwirtschaft/Agrarstruktur/05013014.tab?R=KR335>
<https://www.statistik-bw.de/Landwirtschaft/Agrarstruktur/05013014.tab?R=KR335> Landkreise
<https://bmel-statistik.de/landwirtschaft/landwirtschaftliche-betriebe/pachtpreise-und-kaufwerte>
<https://bmel-statistik.de/landwirtschaft/landwirtschaftliche-betriebe/pachtpreise-und-kaufwerte> interaktiv
https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/346620001.pdf
https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/BWSerie_mods_00000146

(4) (5) Pachtmarkt- und Agrarstrukturentwicklung

- Fachserie 3, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Reihe 2, Betriebs-, Arbeits- und Einkommensverhältnisse. 1, Betriebe. 6, Eigentums- und Pachtverhältnisse, Agrarstrukturerhebung, laufende Jahrgänge
- https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Publikationen/Downloads-Landwirtschaftliche-Betriebe/eigentums-pachtverhaeltnisse-2030216209004.pdf?__blob=publicationFile
- https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DESerie_mods_00000030
- [https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Tabellen/betriebsgroessenstruktur-landwirtschaftliche-betriebe.html?view=main\[Print\]](https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Tabellen/betriebsgroessenstruktur-landwirtschaftliche-betriebe.html?view=main[Print])

(6) Entwicklung der Rechtsformen

- https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/_inhalt.html
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Tabellen/oekologischer-landbau-bundeslaender.html>
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Tabellen/betriebsgroessenstruktur-landwirtschaftliche-betriebe.html>
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Tabellen/ausgewaehlte-merkmale-zv.html>
https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Publikationen/Downloads-Landwirtschaftliche-Betriebe/unternehmensverflechtungen-5411402209004.pdf?__blob=publicationFile
- https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/daten-fakten-2022.pdf?__blob=publicationFile&v=8
- Thünen Report 116, A. Tietz, L. Hubertus "Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland: Ergebnisse der deskriptiven Analyse"; Seite 5
Destatis Fachserie 3, Reihe 2.1.6. laufende Jahre
https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2017-07/landwirtschaftszaehlung_2010.pdf

DIE LANDGESELLSCHAFTEN

Arbeitsbereiche und Dienstleistungen im Überblick

Zu den Tätigkeiten und zum Dienstleistungsangebot der neun im BLG organisierten gemeinnützigen Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften zählen:

Umfassendes Flächenmanagement in ländlichen Räumen

- Landerwerb, Landverwertung, Bodenbevorratung für Agrar- und Infrastruktur, ökologische und andere öffentliche Zwecke;
- Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz in Verbindung mit dem Grundstückverkehrsgesetz bzw. nach dem Landesrecht;
- Betreuung und Durchführung überbetrieblicher Maßnahmen wie beschleunigte Zusammenlegung und freiwilliger Landtausch, Bodenordnung und Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum;
- Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen und landwirtschaftlicher Immobilien;
- Hofbörsen;
- Flächenagentur für Ökopunkte/Ökoflächenpools.

Planung, Baubetreuung und Ländliche Entwicklung

- Landwirtschaftliches Bauen mit Standortfindung, Planung, technischer Betreuung, Förderbetreuung und das Genehmigungsmanagement von Investitionsmaßnahmen in der Landwirtschaft;
- Erstellung und Umsetzung integrierter regionaler Entwicklungskonzepte;
- Dorferneuerung, Stadtsanierung, Baulandentwicklung, Land- und Gemeindeentwicklung;
- die Trägerschaft bzw. Begleitung spezieller Projekte im Umfeld der Ländlichen Entwicklung im Auftrag von Ländern bzw. Kommunen;
- Begleitung und Umsetzung von wasserwirtschaftlichen und wasserbaulichen Maßnahmen (EU-Wasserrahmenrichtlinie, Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie u. a.).

Mitgliedsgesellschaften des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften



**BBV
LandSiedlung**

Karolinenplatz 2 | 80333 München | Tel.: 089/5 90 68 29-10
Fax: 089/5 90 68 29-33 | E-Mail: ls@bbv-ls.de | www.bbv-ls.de



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Wilhelmshöher Allee 157 – 159 | 34121 Kassel | Tel.: 0561/30 85-0
Fax: 0561/30 85-153 | E-Mail: info@hlg.org | www.hlg.org

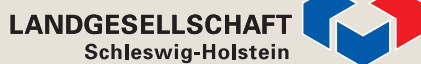


LANDGESELLSCHAFT
Mecklenburg-Vorpommern mbH

Lindenallee 2a | 19067 Leezen | Tel.: 03866/4 04-0
Fax: 03866/4 04-490 | E-Mail: landgesellschaft@lgm.de | www.lgm.de



Große Diesdorfer Straße 56 – 57 | 39110 Magdeburg | Tel.: 0391/73 61-6
Fax: 0391/73 61-777 | E-Mail: info@lgsa.de | www.lgsa.de
zugelassen auch in Brandenburg



Fabrikstraße 6 | 24103 Kiel | Tel.: 0431/5 44 43-0
Fax: 0431/5 44 43-399 | E-Mail: info@lgsh.de | www.lgsh.de



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Herzogstraße 6A | 70176 Stuttgart | Tel.: 0711/66 77-0
Fax: 0711/66 77-3195 | E-Mail: info@landsiedlung.de | www.landsiedlung.de



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Arndtstraße 19 | 30167 Hannover | Tel.: 0511/12 11-0
Fax: 0511/12 11-243 | E-Mail: info@nlg.de | www.nlg.de
zugelassen auch in Bremen und Hamburg



SÄCHSISCHE
Landsiedlung GmbH

Schützestraße 1 | 01662 Meißen | Tel.: 03521/46 90-0
Fax: 03521/46 90-13 | E-Mail: info@sls-sachsen.de | www.sls-sachsen.de



Thüringer Landgesellschaft.

Weimarische Straße 29 b | 99099 Erfurt | Tel.: 0361/44 13-0
Fax: 0361/44 13-299 | E-Mail: erfurt@thlg.de | www.thlg.de



**Bundesverband
der gemeinnützigen
Landgesellschaften**

Friedrichstraße 124 | 10117 Berlin | Tel.: 030/23 45 87 89
E-Mail: blg-berlin@t-online.de | www.landgesellschaften.de