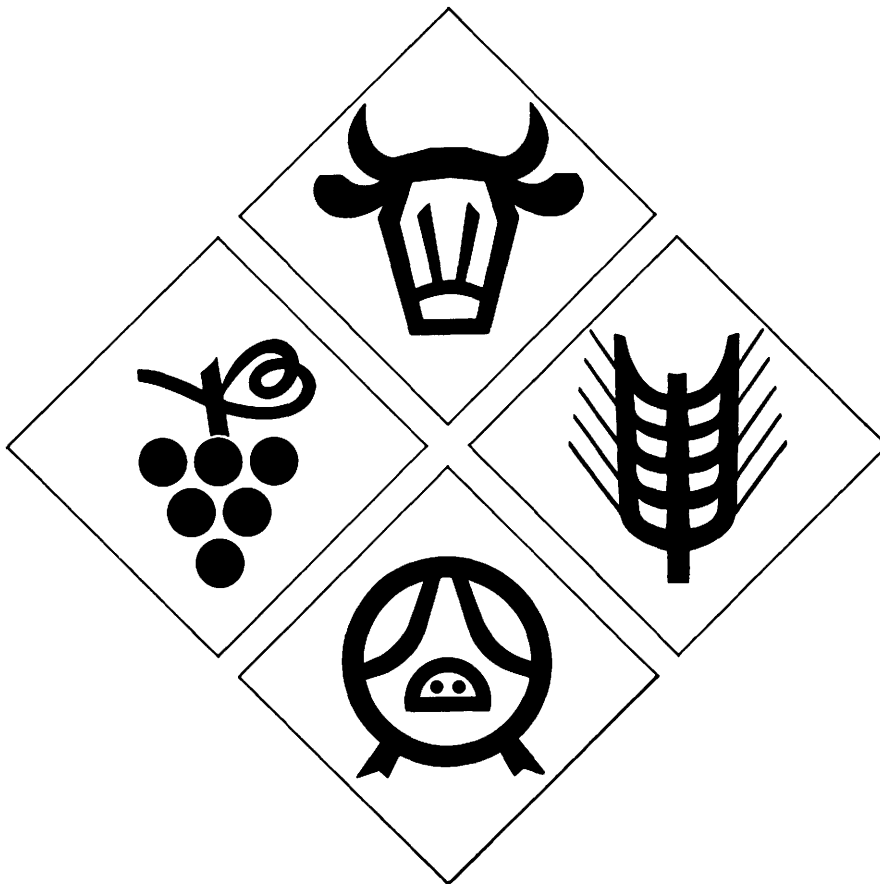


**Bestimmungsgrößen der Eigentums-
und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität
und Nutzung von Agrarland
in der Bundesrepublik Deutschland**





**Bestimmungsgrößen der Eigentums-
und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität
und Nutzung von Agrarland
in der Bundesrepublik Deutschland**



KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN

GENERALDIREKTION LANDWIRTSCHAFT

Direktion A: Allgemeine Angelegenheiten — Abteilung: «Berichte, Studien, statistische Informationen und Dokumentation»

Bibliographische Daten befinden sich am Ende der Veröffentlichung.

Luxemburg: Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften, 1982

ISBN 92-825-2899-5

Katalognummer: CB-NA-81-083-DE-C

Der vollständige oder auszugsweise Nachdruck von Beiträgen dieser Veröffentlichung ist kostenlos und mit Quellenangabe gestattet.

Printed in Belgium

VORWORT

Die vorliegende Untersuchung wurde im Rahmen der Studienprogramme der Generaldirektion Landwirtschaft der Kommission der Europäischen Gemeinschaften durchgeführt.

Sie wurde im Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie, Abteilung Agrarstrukturpolitik und Agrargeschichte der Rheinischen Friedrich Wilhelms - Universität, Bonn durchgeführt. Bearbeiter der Studie waren unter der Leitung von Prof. Dr. E.E. LIPINSKY :

Dr. H.J. HÖTZEL

Dr. R. MANTAU

Dip. Ing. agr. B. WEHNER

An den Arbeiten waren die Abteilung "Berichte, Studien, Statistische Informationen und Dokumentation" sowie die Abteilung "Agrarstrukturen und Forsten" der Generaldirektion Landwirtschaft beteiligt.

x

x

x

Die Studie gibt nicht notwendigerweise die Auffassung der Kommission der Europäischen Gemeinschaften zu dem behandelten Themenkreis wieder, auch greift sie einer künftigen Stellungnahme der Kommission zu diesen Fragen nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
I Einleitung	1
1. Die Stellung der Landwirtschaft in der Volkswirtschaft	1
2. Die Betriebsgrößenstruktur	9
3. Rechtsformen der Bodennutzung	12
II Bodeneigentum	20
A) Eigentümerbetriebe	20
1. Mobilität	20
1.1 Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur	20
1.2 Entwicklung der sozialökonomischen Gliederung	25
1.3 Entwicklung des Arbeitskräftebestandes	27
2. Kapitalausrüstung - Investitionen	29
3. Probleme der Darstellung der Situation der Eigentümerbetriebe	30
B) Bodenmarkt	31
1. Überblick der vorhandenen statistischen Informationen	31
1.1 Landwirtschaftliche Bodenpreis- und Umsatzstatistiken der Länder	31
1.2 Landwirtschaftliche Bodenpreis- und Umsatzstatistik des Bundes	31
1.3 Teilerhebungen und Einzeluntersuchungen	32
2. Landwirtschaftliche Bodenpreis- und Umsatzstatistik des Bundes	32
2.1 Vorbemerkungen	32
2.2 Erfassung der Kaufwerte	33
2.2.1 Gesetzliche Grundlagen, Ansatzstellen, Vollständigkeit	33
2.2.2 Übertragung der Angaben	33

	<u>Seite</u>
2.3 Definitionen	34
2.3.1 Gesamtfläche	34
2.3.2 Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN)	34
2.3.3 Kaufwert	34
2.3.4 Ertragsmeßzahl	35
2.3.5 Art des veräußerten Grundstücks	37
2.3.6 Person des Veräußerers bzw. Erwerbers	37
2.4 Abgrenzung des Erfassungsbereiches	38
2.5 Auszug aus den bisher veröffentlichten Kaufwerten für landwirtschaftlichen Grundbesitz	38
2.5.1 Tabellen	38
2.5.2 Interpretation der Ergebnisse	45
2.6 Aussagefähigkeit der Ergebnisse	47
3. Grundstücksverkehrsstatistik des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktes in Schleswig-Holstein	50
3.1 Vorbemerkung	50
3.2 Erfassung der Kaufwerte	50
3.2.1 Gesetzliche Grundlagen, Ansatzstellen. Vollständigkeit	50
3.2.2 Inhalte	50
3.3. Definitionen	51
3.4 Bodenpreise und Bodenumsätze in Schleswig- Holstein (1953-1977)	51
3.4.1 Bodenpreisniveau und -entwicklung	51
3.4.1.1 Preise landwirtschaftlicher Betriebe	51
3.4.1.2 Preise landwirtschaftlicher Einzelgrund- stücke	52
3.4.1.3 Preise landwirtschaftlicher Einzelgrund- stücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden	54
3.4.2 Bodenumsätze	54
3.4.2.1 Umsätze ganzer landwirtschaftlicher Betriebe	54
3.4.2.2 Umsätze landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke	55
3.4.2.3 Umsätze landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden	57

	<u>Seite</u>
3.5 Aussagefähigkeit der Ergebnisse	57
4. Teilerhebungen und Einzeluntersuchungen	60
4.1 Vorbemerkungen	60
4.2 Erfassung der statistischen Werte	60
4.2.1 Methodik der Schätzpreisstatistik	60
4.2.1.1 Theoretische Voraussetzungen	61
4.2.1.2 Praktische Voraussetzungen	62
4.2.1.3 Definitionen zur sachlichen, räumlichen und zeitlichen Differenzierung	62
4.2.1.4 Technischer Ablauf	64
4.3 Bodenpreise in Nordrhein-Westfalen (1968-1973)	65
4.3.1 Preise für Ackerland, Grünland und Wald- flächen in den Land- und Stadtkreisen und in verschiedenen Regionen	65
4.3.2 Entwicklung der Bodenpreise in verschiedenen Regionen	75
4.4 Bodenumsätze und Marktstruktur	78
4.5 Aussagefähigkeit der Ergebnisse	79
5. Bestimmungsgründe der Bodenpreise für land- wirtschaftlich genutzte Flächen	82
5.1 Problemstellung	82
5.2 Theoretische Betrachtungsweise	83
5.3 Empirische Analyse der Bodenpreisbildung	85
5.4 Erkenntnisstand	88
6. Bestehende Möglichkeiten zur Erstellung weiterer landwirtschaftlicher Bodenpreis- statistiken	91
6.1 Vorhandene Datengrundlagen	91
6.1.1 Genehmigungsbehörden nach dem Grundstück- verkehrsgesetz	91
6.1.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei Stadt- und Landkreisen	92
6.1.3 Forschungsvorhaben zur Erstellung von Bodenpreisberichtssystemen	93

	<u>Seite</u>
7. Maßnahmen zur direkten Beeinflussung des Bodenmarktes	94
C) Rechtliche Regelungen, welche den Bodeneigen- tumswechsel betreffen	95
1. Verkauf, gewillkürter schuldrechtlicher oder dinglicher Vorkauf, Wiederkauf, Schenkung, Tausch	98
2. Erbübergang	117
3. Gesetzliche Vorkaufsrechte-Wiederkaufsrechte	141
4. Flurbereinigung	145
5. Enteignungen und Eigentumsübertragungen durch Hoheitsakt	146
6. Planungs- und baurechtliche Beschränkungen unterhalb der Enteignungsschwelle	158
7. Insolvenzrecht	159
D) Steuerliche Regelungen, welche den Boden- eigentumswechsel betreffen	160
1. Grunderwerbsteuer	161
2. Grundsteuer	164
3. Umsatzsteuer	165
4. Vermögensteuer	166
5. Erbschaftsteuer	166
6. Exkurs: Verschiedene Erbrechtsgestaltungen und ihre steuerlichen Auswirkungen	168
7. Einkommensteuer	175
8. Arten steuerpflichtiger Land- und Forstwirte. insbesondere Neuregelung der Einkommenbesteuerung in der Land- und Forstwirtschaft	177
9. Gebühren und Beiträge	184
10. Spezielle Steuerfälle	185
11. Zusammenfassung	194

	<u>Seite</u>
E) Förderung der Eigentumsübertragung	195
1. Landabgabe	195
1.1 Altershilfe für Landwirte	195
1.2 Landabgaberente	197
1.3 Landabgabeprämie	198
2. Landerwerb	201
2.1 Ländliche Siedlung (Neusiedlung, Aufstockung)	201
III Landpacht	207
A) Pachtverhältnisse, Pachtformen, Verbreitung, Entwicklung	207
1. Mobilität von Pachtland und Pächtern	207
2. Wirtschaftliche Lage von Eigentums- Zupacht- und Hofpachtbetrieben	211
B) Rechtliche Regelungen der Landpacht und der Besteuerung der Pächter (insbesondere Pächter- und Pachtschutz, Dispositionsbeschränkungen, Rücknahmerecht, Vorkaufsrecht des Pächters, Unterhaltungspflicht, Entschädigungsansprüche)	212
1. Pachtrecht	212
2. Die Besteuerung des Pächters	225
C) Pachtpreise	227
1. Charakterisierung der Pachtpreisstatistiken	227
2. Analyse der Pachtpreisstatistiken und der Einflußgrößen des Pachtpreises	228
2.1 Betriebsgröße und Regionen	228
2.1.1 Hofpacht	228
2.1.2 Parzellenpacht	232

	<u>Seite</u>
2.2 Betriebsformen	235
2.3 Lagekriterien	237
2.3.1 Hofpacht	237
2.3.2 Parzellenpacht	238
2.4 Verpächtergruppe	240
2.5 Gerechter Pachtpreis	242
D) Probleme der Pachtbetriebe	244
IV Die Nutzung der Wirtschaftsfläche	250
A) Nutzung der Wirtschaftsfläche - Umwidmungs- raten - Bodenpreise	250
B) Rechtliche Grundlagen für die administrative Regelung der Landnutzung	256
1. Eigentumsbegrenzung für natürliche und juri- stische Personen, Ausländer	256
(Natürliche Personen,	256
Juristische Personen)	257
2. Bodennutzungsplanung und -kontrolle	258
(Planung,	
Bodennutzungskontrolle,	261
Naturschutz,	262
Landschaftspflege,	263
Abgrabungsrecht)	264
3. Bekämpfung der Parzellierung (Flurbereinigung)	265
4. Sonstige Regelungen	270
(Umweltschutz,	270
Immissionsschutzrecht,	271
Abfallbeseitigungsrecht,	273
Wasserrecht	274
Abwasserabgabengesetz	275
Recht der landwirtschaftlichen Erzeugung)	276
C) Entwicklung und Förderung neuer Organisations- formen für das Bodeneigentum und die Pacht, insbesondere Förderung der Kooperation	277
(Kooperation,	277
Betriebshilfsdienst,	278
Maschinenring und Maschinengemeinschaft,	278
Arbeitsteilung,	278
Betriebsketten,	279
Vertragslandwirtschaft,	279

	<u>Seite</u>
Erzeugergemeinschaften, Rechtsformen)	279 280
V Zusammenfassung und Gesamtschau	284
1. Bestimmungsgründe der Eigentumsverhältnisse	284
2. Bestimmungsgründe der Pachtverhältnisse	285
3. Bestimmungsgründe der Mobilität	286
4. Bestimmungsgründe der Bodennutzung	287
VI Schlußbetrachtung	289
VII Literaturverzeichnis	291

TABELLENVERZEICHNIS +)

Tabelle	1	Stellung der Landwirtschaft in der Volkswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland	2
Tabelle	2	Zahl und Fläche der landwirtschaftlichen Betriebe nach Größenklassen in der Bundesrepublik Deutschland	3
Tabelle	3	Der Arbeitskräftebesatz nach Betriebsgrößenklassen - 1976/77	4
Tabelle	4	Erwerbscharakter der landwirtschaftlichen Betriebe nach Größenklassen in der Bundesrepublik Deutschland	5
Tabelle	5	Gliederung der Wirtschaftsfläche nach Hauptnutzungsarten, 1976	6
Tabelle	6	Einkommen, Reinertrag, Vermögen und Fremdkapitaleinsatz in Abhängigkeit von der Betriebsgröße in den Testbetrieben der Agrarberichterstattung - 1976/77	10
Tabelle	7	Die Verteilung der LF auf Eigenland und Pachtland und Anteil des Eigenlandes in reinen Eigentumsbetrieben und des Pachtlandes in reinen Pachtbetrieben nach Betriebsgrößenklassen, Bundesrepublik Deutschland, 1971, in v.H.	13
Tabelle	8	Landwirtschaftliche Betriebe nach Besitzverhältnissen und Betriebsgrößenklassen in der Bundesrepublik Deutschland, 1971	15
Tabelle	9	Entwicklung der Betriebspacht (Fläche) in der Bundesrepublik Deutschland (ohne West-Berlin)	16
Tabelle	10	Betriebe mit gepachteten Flächen nach Verpächtergruppen und Betriebsgrößenklassen in der Bundesrepublik Deutschland, 1971	17
Tabelle	11	Die Aufteilung der landwirtschaftlichen Betriebenach Eigenlandanteil 1960 (a) und 1971 (b) in v.H.	22
Tabelle	12	Die durchschnittliche Betriebsgröße in landwirtschaftlichen Betrieben nach Eigenlandanteil in Relation zur Durchschnittsgröße aller Betriebe (a) 1960 (ha BF) und (b) 1971 (ha LF)	23

+) Einige nach Abschluß der Arbeit vorgenommenen Ergänzungen der Tabellen blieben im Text unberücksichtigt.

Tabelle 13	Die sozialökonomische Gliederung der Betriebe mit 1 und mehr ha LN bzw. LF und deren Entwicklung 1967-1977	26
Tabelle 14	Entwicklung des Bestandes an Erwerbstätigen und Arbeitskräften in der Landwirtschaft 1966-1976	28
Tabelle 15	Durchschnittliche Kaufwerte in den Ländern und im Bundesgebiet für die Jahre 1974/75/76/77/78 je ha Gesamtfläche und je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) in DM	39
Tabelle 16	Veräußerungsfälle und Umsätze bezogen auf die FdlN in den Ländern und im Bundesgebiet für die Jahre 1974/75/76/77/78	40
Tabelle 17	Veräußerungsfälle, Umsätze, Kaufwerte, durchschnittliche FdlN je Veräußerungsfall und durchschnittliche Ertragsmeßzahl in v.H. je ha FdlN im Bundesgebiet nach der Veräußerungsart im Jahr 1978	41
Tabelle 18	Veräußerungsfälle, Umsätze, Kaufwerte, durchschnittliche FdlN je Veräußerungsfall im Bundesgebiet in den Jahren 1974/75/76/77/78	42
Tabelle 19	Veräußerungsfälle, Umsätze, Kaufwerte, durchschnittliche FdlN je Veräußerungsfall und durchschnittl. Ertragsmeßzahl in v.H. je ha FdlN im Bundesgebiet für das Jahr 1976 und 1978	43
19a		44
Tabelle 20	Bodenpreise in Schleswig-Holstein 1953 - 1977	53
Tabelle 21	Umsätze landwirtschaftlicher Betriebe, Einzelgrundstücke (als Abverk. von Betrieben und als Verkäufe nicht zu einem Betrieb gehörig) und landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden in Schleswig-Holstein von 1953 - 1977	56
Tabelle 22	Vergleich der Preise und Umsätze für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke (Stückländereien) des Landes Schleswig-Holstein in den Statistiken des Landes und des Bundes	59
Tabelle 23	Durchschnittspreise für Ackerland, Grünland und Waldflächen (DM/ha) in den Verwaltungsbezirken Nordrhein-Westfalens (1968-1973)	67

	<u>Seite</u>	
Tabelle 24	Durchschnittspreise für Ackerland, Grünland und Waldflächen (DM/ha) in den Verwaltungsbezirken Nordrhein-Westfalen (1968 - 1973)	68
Tabelle 25	Jährliche Durchschnittspreise für Ackerland, differenziert nach Ackerzahlen in verschiedenen Regionen mit jeweils ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in DM/ha	70
Tabelle 26	Jährliche Durchschnittspreise für Grünland, differenziert nach Grünlandzahlen in verschiedenen Regionen mit jeweils ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in DM/ha	71
Tabelle 27	Jährliche Durchschnittspreise für Waldflächen in verschiedenen Regionen mit jeweils ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in DM/ha	71
Tabelle 28	Preise für Ackerland, Grünland und Wald in Nordrhein-Westfalen, 1968 - 1973 in DM/m ²	88
Tabelle 29	Schematische Darstellung eines Vorschlages zur Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Einzelgrundstücken	90
Tabelle 30	Prüfung, ob ein buchführender Landwirt Veräußerungsgewinne wieder anlegen kann (ja) oder nicht (nein)	187
Tabelle 31	Prüfung, ob ein GdL-Landwirt bzw. ein Landwirt mit Einnahmeüberschußrechnung Veräußerungsgewinne wieder anlegen kann (ja) oder nicht (nein)	188
Tabelle 32	Veränderung des Eigenland- und Pachtlandbestandes der landwirtschaftlichen Eigentümer-, Zupacht- und reinen Pachtbetriebe ab 2 ha LN/LF, nach Betriebsgrößenklassen in der Bundesrepublik Deutschland zwischen den Jahren 1960 und 1971	208
Tabelle 33	Die Veränderung der Zahl der reinen Pachtbetriebe insgesamt und der reinen Familienpachten sowie des Umfangs der Fläche in diesen beiden Besitzformen zwischen 1960 und 1971, nach Betriebsgrößenklassen, Bundesrepublik Deutschland (ohne West-Berlin)	210
Tabelle 34	Jahrespachtentgelt für als ganzes (mit Gebäuden) gepachtete Betriebe unter verschiedenen Pachtbedingungen nach Bundesländern, 1971	229

	<u>Seite</u>	
Tabelle 35	Jahrespachtentgelt für als ganzes (mit Gebäuden) gepachtete Betriebe nach Pachtbedingungen und Betriebsgrößen- klassen, 1971	231
Tabelle 36	Jahrespachtentgelt in DM/ha für zuge- pachtete Grundstücke nach Betriebs- größenklassen und Bundesländern, 1971	233
Tabelle 37	Pachtpreise nach Betriebsgrößenklassen und Pachtformen	234
Tabelle 38	Durchschnittliche Pachtpreise in land- wirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben	236
Tabelle 39	Durchschnittliche Jahrespacht für zuge- pachtete Grundstücke nach Verpächter- gruppen und für als ganzes verpachtete landwirtschaftliche Betriebe in der Bundesrepublik und in einigen Bundes- ländern, 1971	241
Tabelle 40	Gliederung der Wirtschaftsfläche nach Hauptnutzungsarten, 1976	252
Tabelle 41	Gliederung der Wirtschaftsfläche nach Hauptnutzungsarten, 1970	254
Schaubild 1	Das Preisniveau für Wohnbäuland (baureifes Land) in den Kreisen Nordrhein-Westfalens, 1972/73 DM/qm	66
Schaubild 2	Das Preisniveau für Ackerland und Grünland in verschiedenen Regionen mit jeweils ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, 1972/73 DM/ha	73
Schaubild 3	Entwicklung der Ackerlandpreise in verschiedenen Regionen Nordrhein- Westfalens, DM/qm	76
Schaubild 4	Entwicklung der Grünlandpreise in ver- schiedenen Regionen Nordrhein-Westfalens, DM/qm	77

I. Einleitung

1. Die Stellung der Landwirtschaft in der Volkswirtschaft (Tabelle 1)

In der Landwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland sind nur noch rund 6 % der Erwerbstätigen beschäftigt. Sie steuern etwa 1,8 % zum gesamten Produktionswert und 2,4 % zur Bruttowertschöpfung der Volkswirtschaft bei. Die durchschnittliche Bruttowertschöpfung der landwirtschaftlichen Vollarbeitskraft erreichte 1975 nur die Hälfte derjenigen eines Erwerbstätigen in der übrigen Wirtschaft. Diese Disparität erklärt teilweise die spezifische Agrarstruktur, welche gekennzeichnet ist durch das Vorherrschen kleiner Betriebe (Tabelle 2) und einen relativ hohen Arbeitskräftebesatz (Tabelle 3). Ein weiteres Merkmal der Agrarstruktur ist der hohe Anteil an Nebenerwerbsbetrieben (Tabelle 4), welcher darauf hinweist, daß viele Landbesitzer an der landwirtschaftlichen Nutzung festhalten, wenn sie ihr Haupteinkommen außerhalb ihres Betriebes verdienen. Dieser Umstand läßt auf eine relativ geringe Mobilitätsbereitschaft schließen.

Rund 54 % der Wirtschaftsfläche der Bundesrepublik sind landwirtschaftliche Nutzfläche. Dieser Anteil liegt z. T. wesentlich höher in den relativ ebenen norddeutschen Ländern und darunter in den mittelgebirgsreichen südwestdeutschen Ländern (Tabelle 5). Trotz reger Bautätigkeit und entsprechender Umwidmung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen nehmen Gebäude-, Hof-, Straßen-, Wege- und Eisenbahnflächen nur einen geringen Teil der Wirtschaftsfläche (9 %) ein.

In engem Zusammenhang mit der Betriebsgrößenstruktur steht die Produktionsstruktur der westdeutschen Landwirtschaft. Diese zeigt ein deutliches Übergewicht der tierischen Veredlung. Auf die tierischen Erzeugnisse entfielen 1975/76 69 % des Wertes der landwirtschaftlichen Gesamtproduktion - allein auf Schweine 23 %, Milch 21 %, Rinder 15 % -. Bei den pflanzlichen Erzeugnissen liegt das Schwergewicht bei Getreide (8 %), Blumen und Zierpflanzen (6 %), Obst (3,5 %) und Zuckerrüben (3 %) ¹⁾.

Die Leistungen der Landwirtschaft führten während der zurückliegenden 20 Jahre zwar zu überdurchschnittlichen Produktivitätszuwächsen.

1) Agrarbericht 1978, Materialband S. 37

Tabelle 1: Stellung der Landwirtschaft in der Volkswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland

		Insgesamt	Landwirtschaft
Erwerbstätige 1976		25,003 Mill.	1,610 Mill.
	vH	100	6,6
Produktionswert ¹⁾	1975	2 765 580 " DM	rd. 50 660 Mill. DM
	vH	100	1,8
Bruttowertschöpfung ¹⁾	1975	1 002 030 " DM	26 400 Mill. DM
	vH	100	2,6
Bruttowertschöpfung je Erwerbstätiger 1976/77		33 438 DM	
übrige Wirtschaft ³⁾		(100)	
Bruttowertschöpfung je AK Landwirtschaft ³⁾	1976/77		16 866 DM
			(50,4)
Exporte ²⁾	1976	25 6641,8 Mill. DM	
(Ernährungswirtschaft) ²⁾			(11 411,9 Mill. DM)
	vH	100	4,4
Importe	1976	22 2173,1 Mill. DM	
(Ernährungswirtschaft)			(3 6037,3 Mill. DM)
	vH	100	16,2

Quellen: 1) Stat. Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1977, S. 15-16
 2) Statistisches Jahrbuch 1977 für die Bundesrepublik Deutschland, Statistisches Bundesamt Wiesbaden, S. 233 f
 3) Agrarbericht 1978 der Bundesregierung, S. 41

Tab. 2 Zahl und Fläche der landwirtschaftlichen Betriebe nach Größenklassen in der Bundesrepublik Deutschland

		Betriebsgröße von .. bis unter .. ha LF										Betriebsgröße von ... bis unter ... ha LF				
		1 bis 2	2 bis 5	5 bis 10	10 bis 15	15 bis 20	20 bis 25	25 bis 30	30 bis 50	50 bis 100	100 und mehr				insgesamt	
	1977	1. Zahl der Betriebe														
		a) Zahl in 1000														
	115,4	174,9	165,5	113,6	86,1	63,2	43,2	71,6	24,3	4,2				861,9		
	1977	2. Fläche der Betriebe														
		a) Fläche in 1000 ha														
	162,9	579,8	1197,5	1398,9	1488,3	1406,9	1179,5	2693,3	1567,2	672,3				12346,4		
	1977	3. Durchschnittsgröße je Betrieb in ha														
		a) Durchschnittsgröße je Betrieb in ha														
	1,41	3,31	7,23	12,31	17,30	22,26	27,32	37,62	64,55	160,91				14,32		

Quelle: Agrarbericht 1978, Deutscher Bundestag, Drucksache 8/1501, S. 16 f.

Tabelle 3

Der Arbeitskräftebesatz nach Betriebsgrößenklassen - 1976/77

Betriebsgrößenklasse			AK/100 ha LF
ha LF			
1	-	2	38
2	-	5	24
5	-	10	16
10	-	20	11
20	-	50	6,6
50 und darüber			3,7
alle Betriebe			9,3

Quelle: Agrarbericht 1978 der Bundesregierung, Materialband,
berechnet nach S. 13, 16/17.

Tab. 4 Erwerbscharakter der landwirtschaftlichen Betriebe nach Größenklassen in der Bundesrepublik Deutschland

Gliederung	Betriebsgröße von ... bis unter ... ha LF							insgesamt 1977
	1 bis 2	2 bis 5	5 bis 10	10 bis 20	20 bis 30	30 bis 50	50 und mehr	
	1. Zahl der Betriebe							
	a) in 1000							
Vollerwerbsbetriebe	14,0	23,4	47,2	136,1	95,2	66,3	23,7	405,8
Zuerwerbsbetriebe	9,7	27,0	30,7	33,3	8,0	4,1	4,0	116,7
Haupterwerbsbetriebe	23,7	50,4	77,8	169,4	103,1	70,4	27,7	522,5
Nebenerwerbsbetriebe	91,7	124,5	87,7	30,2	3,2	1,2	0,8	339,4
zusammen	115,4	174,9	165,5	199,6	106,4	71,6	28,5	861,9
	b) in %							
Vollerwerbsbetriebe	12	13	28	68	89	92	83	47
Zuerwerbsbetriebe	8	16	19	17	8	6	14	14
Haupterwerbsbetriebe	20	29	47	85	97	98	97	61
Nebenerwerbsbetriebe	80	71	53	15	3	2	3	39
zusammen	100	100	100	100	100	100	100	100
	2. Fläche der Betriebe in %							
Vollerwerbsbetriebe	12	13	30	69	90	93	85	74
Zuerwerbsbetriebe	9	15	19	17	7	5	13	12
Haupterwerbsbetriebe	21	28	49	86	97	98	98	86
Nebenerwerbsbetriebe	79	72	51	14	3	2	2	14
zusammen	100	100	100	100	100	100	100	100
	3. Durchschnittsgröße je Betrieb							
	in ha LF							
Vollerwerbsbetriebe	1,46	3,29	7,62	14,71	24,43	37,73	80,42	22,64
Zuerwerbsbetriebe	1,45	3,25	7,33	14,58	23,47	36,29	72,54	12,33
Haupterwerbsbetriebe	1,45	3,27	7,51	14,68	24,36	37,65	79,28	20,34
Nebenerwerbsbetriebe	1,40	3,33	6,99	13,21	23,04	36,20	58,16	5,07
zusammen	1,41	3,31	7,23	14,46	24,32	37,62	78,70	14,32

Quelle: Agrarbericht 1978, Deutscher Bundestag, Drucksache 8/1501, S. 26

Tabelle 5 Gliederung der Wirtschaftsfläche nach Hauptnutzungsarten, 1976

L a n d	Insgesamt		Landwirt- schaftlich genutzte Fläche		Nicht mehr genutzte landwirt- schaftl. Fläche		Öd- und Unland		Unkulti- vierte Moor- flächen		W a l d	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bundesrepublik	24744900	100	13269800	54,3	310100	1,1	661900	2,7	158600	0,7	7164600	28,9
Schleswig- Holstein	1555400	100	1135600	73,0	3300	0,2	45000	2,9	12000	0,8	137500	8,9
Niedersachsen	4738300	100	2893200	61,1	35200	0,7	154900	3,3	106700	2,3	932400	19,7
Nordrhein- Westfalen	3412700	100	1866100	54,7	36700	1,1	57500	1,7	3800	0,1	806300	23,6
Hessen	2102100	100	913300	43,3	43700	2,0	42500	2,0	100	0,0	831800	39,9
Rheinland-Pfalz	1983900	100	870800	43,9	73300	3,7	58600	3,0	1000	0,1	751700	37,9
Baden- Württemberg	3546200	100	1730500	48,8	43100	1,3	70100	2,0	6200	0,2	1301400	36,5
Bayern	6980800	100	3699900	53,0	58900	0,8	221200	3,2	27300	0,4	2308400	33,1
Saarland	256700	100	116200	45,3	13500	5,3	8400	3,3	200	0,1	80600	31,4

1) Einschließlich der Flächen außerhalb der Betriebe unter 0,5 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche

Quelle: Statistisches Jahrbuch 1977 für die Bundesrepublik Deutschland, Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), Stuttgart und Mainz 1977, S. 141, mit eigenen Berechnungen

noch Tabelle 5

Gewässer		Gebäude- und Hof- flächen		Straßen, Wege, Eisenbahnen		Park- und Grünan- lagen, Ziergärten, Friedhöfe, Sport-, Flug- und Militär- übungsplätze	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
456300	1,8	1182700	4,5	1140200	4,6	359900	1,4
73000	4,7	65600	4,2	59400	3,8	24000	1,5
109900	2,3	201400	4,2	236000	5,0	68700	1,4
52000	1,5	307700	9,0	201700	5,9	80800	2,4
23600	1,1	94500	4,5	124700	5,9	27800	1,3
27700	1,4	66400	3,3	105700	5,3	28700	1,4
32700	1,0	160300	4,5	158700	4,5	43200	1,2
121200	1,7	218000	3,1	248800	3,6	77100	1,1
2200	0,8	16800	6,5	15000	5,8	3800	1,5

Diese reichten aber nicht aus, um das Problem der Einkommensdisparität zu lösen. Wie die jährlichen Berichte der Bundesregierung über die Lage der Landwirtschaft zeigen, bestehen enge Beziehungen zwischen Einkommenshöhe und Betriebsgröße.

2. Die Betriebsgrößenstruktur

Rund 861 900 landwirtschaftliche Betriebe mit mindestens 1 ha LF bewirtschafteten 1977 12,3464 Mill. ha LF. Die durchschnittliche Betriebsgröße lag bei 14,32 ha LF. Die Betriebsgrößenstruktur ist geprägt durch das Vorherrschen der sehr kleinen Betriebseinheiten: Die Betriebe mit 1 - 19,99 ha LF hatten einen Anteil von 76 %; auf sie entfielen 39 % der LF (Tabelle 2). Es ist eine allmähliche Anpassung dieser ungünstigen Agrarstruktur zu beobachten. Diese vollzieht sich aber so langsam, daß die durchschnittliche Betriebsgröße jährlich nur um weniger als 0,4 ha ansteigt, und die Zahl der Betriebe nur um rund 3 % pro Jahr abnimmt.

Diese klein- bzw. mittelbäuerliche Struktur ist deshalb als ungünstig zu beurteilen, weil sie die Entfaltung der Arbeitsproduktivität erschwert und dadurch Einkommensniveau und Einkommensentwicklung nachteilig beeinträchtigt. Die knappe Ausstattung der meisten Betriebe mit Boden kann auch nicht durch die weit verbreitete intensive und z. T. flächenunabhängige Veredelungswirtschaft in ausreichendem Maße kompensiert werden.

Der Einfluß der Flächenausstattung auf die Einkommenslage der Betriebe ist unübersehbar (Tabelle 6).

Der Lebensunterhalt vieler Besitzer kleiner landwirtschaftlicher Betriebe wird dadurch gesichert, daß diese ihr geringes landwirtschaftliches Einkommen durch die Aufnahme von Beschäftigungen außerhalb des eigenen Betriebes ergänzen. Da sich dafür in fast allen Regionen der Bundesrepublik günstige Voraussetzungen bieten, kann die kleine Landwirtschaft von vielen Bauernfamilien als Nebenerwerb weitergeführt werden. Rund 40 % aller Betriebe ab 1 ha LF sind Nebenerwerbsbetriebe; d.h. deren Betriebsleiter sind überwiegend außerbetrieblich tätig und/oder beziehen ihr Erwerbseinkommen überwiegend außerbetrieblich. Weitere 14 % sind Zuerwerbsbetriebe; d.h. 10 - 49,9 % des Erwerbseinkommens der Besitzerfamilie sind außerbetrieblich. Auf die Nebenerwerbsbetriebe entfallen 14 % der LF und auf die Zuerwerbsbetriebe 12 % der LF (Tabelle 4).

Nur in der knappen Hälfte der landwirtschaftlichen Betriebe spielen außerbetriebliche Beschäftigung bzw. Erwerbseinkommen des Besitzer-

Tabelle 6

Einkommen, Reinertrag, Vermögen und Fremdkapitaleinsatz in Abhängigkeit
 von der Betriebsgröße in den Testbetrieben der Agrarberaterstattung -
 1976/77

Betriebsgrößenklasse ha LF	unter 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 und darüber
Betriebseinkommen DM/AK,	11 752	18 163	21 480	25 008	33 867
Reinertrag DM/ha LF	- 1 082	- 86	174	290	443
Vermögen DM/AK	76 394	121 670	152 355	197 047	238 001
davon Maschinen- vermögen	12 160	19 322	24 385	29 104	33 385
Fremdkapital DM/AK	17 976	33 983	48 440	62 417	66 145
DM/ha LF	2 736	3 208	3 323	3 077	2 282

Quelle: Deutscher Bundestag, Drucksache 8/1501, Materialband zum Agrarbericht 1978
 der Bundesregierung, Bonn 3.2.78, S. 229

ehepaares nur eine untergeordnete Rolle (weniger als 10 %). Diese Betriebe zeichnen sich gegenüber den Zu- und Nebenerwerbsbetrieben durch eine wesentlich höhere Flächenausstattung aus.

Nach den Ergebnissen des Agrarberichtes der Bundesrepublik erwirtschaften im Durchschnitt nur die Vollerwerbsbetriebe über 30 ha ein dem intersektoralen Einkommensvergleich standhaltendes Einkommen. Im Interesse des Abbaus der intersektoralen Einkommensdisparität läge darum ein Strukturwandel, welcher die Verlagerung des Hauptanteils der Betriebe in jenen Bereich bewirken würde.

Die im Interesse der Verbesserung der Betriebsgrößenstruktur eingeleitete Bodenmobilisierungspolitik - insbesondere Förderung der Landabgabe und der einzelbetrieblichen Entwicklung - hat inzwischen ihre nur begrenzte Wirksamkeit erwiesen. Es hat sich dabei erneut gezeigt, daß in der Bundesrepublik Deutschland der Bodenmobilität durch verschiedene Faktoren sehr enge Grenzen gesetzt sind.

Eine zentrale Stellung im Rahmen des Betriebsgrößenstrukturwandels nimmt heute die Landpacht ein.

3. Rechtsformen der Bodennutzung

Der neueste Agrarzensus weist eine Aufteilung der LF in 71,3 % Eigenland (Land in Bewirtschaftung des Eigentümers) und 28,7 % Pachtland nach. Der Pachtlandanteil steigt seit 1949 langsam an. Von dem Eigenland werden nur 42 % in reinen Eigentümerbetrieben und vom Pachtland sogar nur 29 % in reinen Pachtbetrieben bewirtschaftet. D.h., daß über die Hälfte des Eigenlandes (58 %) und mehr als 2/3 des Pachtlandes (71 %) zusammen bewirtschaftet werden in sogenannten Zupachtbetrieben. In diesen Betrieben befindet sich in der Regel der Grundstock - Gebäude, LF - im Eigentum des Bewirtschafters und ein Teil der Betriebsfläche ist (dazu-) gepachtet. Der Pachtlandanteil wächst mit zunehmender Betriebsgröße. Der Anteil der Pachtfläche in reinen Pachtbetrieben liegt in den Betrieben unter einem ha und über 100 ha am höchsten, in der Betriebsgrößenklasse 5 - 10 ha LF am niedrigsten (Tabelle 7).

Die starke Verbreitung der Zupacht führt dazu, daß über die Hälfte der Betriebe Pachtland bewirtschaften. Der Anteil der reinen Pachtbetriebe ist dagegen sehr gering (4,6 %). Auch in denjenigen Bundesländern, in denen die reine Pacht traditionell eine gewisse Bedeutung besitzt, ist dieser Anteil sehr niedrig (Niedersachsen 16 %, Schleswig-Holstein 13 %, Nordrhein-Westfalen 10 %).

Die Betriebsgrößenstruktur weist bei den reinen Pachtbetrieben und den Zupachtbetrieben eine gewisse Ähnlichkeit und einen größeren Anteil an etwas größeren Betrieben auf. Die reinen Eigentumsbetriebe sind dagegen mit vergleichsweise wenig Land ausgestattet. Ihre Durchschnittsgröße liegt daher deutlich unter derjenigen der pachtlandbewirtschaftenden Betriebe (Tabelle 8).

Die Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur der reinen Pachtbetriebe ist neuerdings deutlich beeinflusst durch die wachsende relative Bedeutung der Familienpachtungen (Tabelle 9). Die strukturelle Auswirkung des allgemeinen und in den unteren Betriebsgrößenklassen besonders scharfen Rückganges der Fläche in reinen Pachtbetrieben wird durch die schwächere Abnahme der Fläche in Familienpachtbetrieben in den untersten Größenklassen und deren Zunahme in den Betrieben über 15 ha beeinträchtigt.

Tabelle 7 Die Verteilung der LF auf Eigenland und Pachtland und Anteil des Eigenlandes in reinen Eigentumsbetrieben und des Pachtlandes in reinen Pachtbetrieben nach Betriebsgrößenklassen, Bundesrepublik, 1971, in %

ha LF	ha LF insgesamt	Eigenland		Pachtland	
		in %	davon in reinen Eigentumsbetrieben ¹⁾	in %	davon in reinen Pachtbetrieben ¹⁾
0,01 - 1	28.614	88,0	90,4	12,0	50,0
1 - 2	192.069	83,8	70,9	16,2	32,2
2 - 5	741.999	78,6	59,7	21,4	22,0
5 - 10	1.539.730	75,4	41,5	24,6	18,6
10 - 20	3.631.313	72,0	34,3	28,0	20,1
20 - 30	2.602.918	69,7	37,9	30,3	26,2
30 - 50	2.167.280	69,0	45,2	31,0	38,7
50 - 100	1.146.586	67,9	46,6	32,1	45,2
100 und mehr	529.473	62,4	48,4	37,6	54,9
Insgesamt	12.579.981	71,3	42,0	28,7	29,4

1) Bezogen auf das Gesamteigenland bzw. das Gesamtpachtland

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 32, mit eigenen Berechnungen

Über die Herkunft des Pachtlandes gibt die Statistik nur beschränkt Auskunft (Tabelle 10). Das Pachtland stammt überwiegend von natürlichen Personen (83 %). Unter diesen spielen wieder die Verwandten der Pächter eine gewisse Rolle. 17 % aller pachtlandbewirtschaftenden Betriebe pachten von Verwandten und 11 % pachten nur von Verwandten. Unter den verpachtenden juristischen Personen spielen die Gebietskörperschaften (Bund, Länder usw.) die größte Rolle.

Die Verteilung des Pachtlandes auf Betriebsgrößenklassen zeigt deutlich Unterschiede. Die natürlichen Personen verpachten fast 70 % der Fläche an Betriebe zwischen 10 und 50 ha LF. Und nur rund 16 % an die größeren Betriebe. Die juristischen Personen verpachten an die erst genannte Gruppe nur rund 52 %, dagegen rund 32 % an die größeren Betriebe. Trotzdem ist die im Durchschnitt auf den einzelnen pachtenden Betrieb entfallende Pachtfläche von juristischen Personen nur knapp halb so groß (2,4 ha) wie die natürlicher Personen (5,4 ha).

Tabelle: 8

Landwirtschaftliche Betriebe nach Besitzverhältnissen und Betriebsgrößenklassen
in der Bundesrepublik Deutschland 1971

Betriebsgrößen- klassen von ... bis unter ... ha	Eigentumsbetriebe (Betriebe nur mit Eigen- fläche)		Zupachtbetriebe (Betr. mit Eigenfl. u. Pachtfläche)		Reine Pachtbetriebe (als Ganzes (mit Gebäuden) gepachtete landw. Betr. insges.)	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha
0,01 - 1	42 414	22753	6210	4062	1089	502
1 - 2	91 556	128608	35050	51973	1779	2323
2 - 5	107 586	348124	102301	353938	4608	13975
5 - 10	68 077	482349	133281	982009	7084	43242
10 - 20	62 256	896334	175126	2524875	13269	155475
20 - 30	28 347	687043	70904	1705569	8839	171474
30 - 50	18 053	676488	33187	1226761	7365	228676
50 - 100	5 669	362483	9522	615729	2949	157740
100 und mehr	877	159969	1664	258805	783	105309
Insgesamt	424 835	3764151	567245	7723723	47765	878717
		8,9		13,6		18,4

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6,
Stuttgart und Mainz 1975, S. 20, 32 und 128, mit eigenen Berechnungen

Tabelle 9

Entwicklung der Betriebspacht (Fläche)
in der BRD (ohne West-Werlin)

ha LN/LF	Fläche der als Ganzes (mit Gebäuden) gepachteten landw. Betriebe insgesamt		Fläche der reinen Familienpachten	
	1960	1971 ¹⁾	1960	1971 ¹⁾
2 - 5	38.303	13.975	10.283	8.523
5 - 10	106.197	43.242	48.307	31.236
10 - 15	138.747	67.833	63.096	50.678
15 - 20	131.631	87.642	54.769	63.424
20 - 30	204.771	171.474	89.133	113.426
30 - 50	237.663	228.676	105.485	136.587
50 - 100	171.064	157.740	60.920	71.888
100 u. m.	120.026	105,309	11.277	17.089
insges.	1.148.402	875.891	443.270	492.851

1) Selbstbewirtschaftete LF

Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserie B, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Landwirtschaftszählung 1971, Heft 6, Besitzverhältnisse, Stuttgart und Mainz 1975, S. 216.

Tabelle 10

Betriebe mit gepachteten Flächen nach Verpächtergruppen und Betriebsgrößenklassen in der Bundesrepublik Deutschland 1971

Landwirtschaftlich genutzte Fläche von ... bis unter ... ha	Betriebe mit gepachteten Flächen insgesamt		Betriebe mit gepachteten Flächen, deren Verpächter sind			
	Betriebe 1	Pachtfläche ha LF 2	natürliche Personen		juristische Personen	
			Betriebe 3	Pachtfläche ha LF 4	Betriebe 5	Pachtfläche ha LF 6
0,01 - 1	9610	3446	7216	2533	3058	914
1 - 2	42275	31195	31044	21354	17083	9841
2 - 5	113102	158844	90496	116470	48234	42374
5 - 10	143203	378483	125249	299042	61823	79440
10 - 15	109940	494446	102074	413743	45411	80703
15 - 20	79329	522809	75431	450328	31388	72481
20 - 30	79457	788321	75434	683284	30781	105037
30 - 50	40145	671197	37821	582142	14306	89055
50 - 100	12107	368410	11180	309760	4022	58650
100 und mehr	2337	199241	1998	128096	941	71145
Insgesamt	631505	3616392	557614	3006752	257047	609641

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 44

Anmerkungen:

- 1.) Die Spalte 1 ist die Summe der Spalten 3 und 5 abzüglich der Spalte 9.
- 2.) Die Spalte 2 ist die Summe der Spalten 4 und 6.
- 3.) Die Spalten 3 und 4 lassen sich in die Spalten 7 bis 10 unterteilen.
- 4.) Die Spalten 5 und 6 lassen sich in die Spalten 20, 21, 9 und 11 unterteilen.
- 5.) Alle übrigen Spalten lassen sich nicht von einer übergeordneten Spalte ableiten.

noch Tabelle 10

Landwirtschaftlich genutzte Fläche von ... bis unter ... ha	Betriebe mit gepachteten Flächen, deren Verpächter sind																	
	nur natürliche Personen			natürliche Personen und juristische Personen			Familienangehörige des Betriebsinhabers 1)			andere natürliche Personen 2)								
	Betriebe Pachtfl. ha LF			Betriebe Pachtfläche ha LF natürl. Pers. jur. Pers.			zusammen Betriebe Pachtfl. ha LF			nur Familienangehörige Betriebe Pachtfl. ha LF			zusammen Betriebe Pachtfl. ha LF			nur andere natürliche Personen Betriebe Pachtfl. ha LF		
	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
0,0	1	6552	2367	664	165	141	2001	698	1632	610	5462	1835	4711	1658				
1	2	25192	18381	5852	2973	2544	7307	4784	5125	3781	25179	16570	19034	13661				
2	5	64868	89657	25628	26813	19263	19417	26641	10142	16938	78062	89829	50429	64205				
5	10	81380	206468	43869	92574	50698	23001	66599	8087	31438	114765	232443	66668	145095				
10	15	64529	270013	37545	143730	61171	18006	87429	4425	32569	96332	326314	53980	188157				
15	20	47941	289693	27161	160635	57954	14224	97505	3123	34186	71262	352823	39764	197350				
20	30	48676	444444	26758	238840	81842	15392	156685	3736	59429	71016	526599	39441	291338				
30	50	25839	407199	11982	174943	63041	8720	164231	2952	78952	34511	417911	19889	244696				
50	100	8085	231596	3095	78164	32740	2647	86910	1062	45013	9995	222849	6122	145289				
100 u. mehr		1396	101252	602	26844	27918	383	22927	155	12884	1818	105169	1113	76948				
Insgesamt		374458	2061071	183156	945681	397312	111098	714408	40439	315800	508402	2292344	301151	1368397				

1) Eltern, Schwiegereltern, Geschwister, Kinder des Betriebsinhabers

2) Einzelperson, Ehepaar, Erbengemeinschaft, BGB-Gesellschaft oder dgl. Personengemeinschaft

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 44 f.

noch Tabelle 10

Landwirtschaftlich genutzte Fläche von...ha bis unter...ha	Betriebe mit gepachteten Flächen, deren Verpächter sind													
	juristische Personen Betriebe Pachtfl. ha LF		Gebietskörperschaften ¹⁾		sonst.jur. Personen des öffentl. Rechts ²⁾		jur. Personen des privaten Rechts ³⁾							
	nur juristische Betriebe Pachtfl. ha LF	nur Gebietskörperschaften Betriebe Pachtfl. ha LF	zusammen Betriebe Pachtfl. ha LF	zusammen Betriebe Pachtfl. ha LF	nur sonstige jur. Pers.d. öffentl. Rechts Betriebe Pachtfl. ha LF	zusammen Betriebe Pachtfl. ha LF	nur juristische Personen des pr. Rechts Betriebe Pachtfl. ha LF	zusammen Betriebe Pachtfl. ha LF						
0,01 - 1	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
1 - 2	2394	773	2062	603	1560	500	949	263	659	204	147	48	109	41
2 - 5	11231	7298	11371	5930	6681	4063	6548	3534	3403	2229	571	377	344	282
5 - 10	22606	23111	31990	24864	12473	12035	21182	15934	7061	6746	1669	1576	606	819
10 - 15	17954	28742	39895	44713	8881	13610	30485	31069	6086	8343	2523	3658	519	1295
15 - 20	7866	19532	29105	44415	3880	9012	23564	31323	2517	4944	2518	4965	401	1542
20 - 30	4227	14528	20507	40284	2178	7168	16149	26449	1245	3157	2135	5748	285	1419
30 - 50	4023	23195	19952	58441	2043	11265	15726	33968	1127	4327	2854	12628	426	3919
50 - 100	2324	26014	8921	50085	1166	13741	7325	25122	670	4894	1756	13048	264	4296
100 u. mehr	927	25910	2544	39179	518	17267	1825	11974	209	3465	549	7497	104	2775
Insgesamt	339	43227	632	47786	212	28511	372	15122	73	8707	147	8236	33	3779
	73891	212329	166979	356298	39592	117171	124152	194760	23050	47017	14861	58582	3091	20168

1) Bund, Land, Bezirk, Kreis, Gemeinde (auch Bezirks-, Kreis- oder Gemeindeverband)

2) Kirche, kirchliche Anstalt oder dgl. Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts

3) Eingetr. Genossenschaft oder Verein, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaft oder dgl., Anstalt oder Stiftung des privaten Rechts

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 44 f.

II Bodeneigentum

A) Eigentümergebetriebe

1. Mobilität

1.1 Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur

Die Landwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland ist eindeutig eine Bodeneigentümergebetriebe. Über 90 % der Landwirte sind auch Grundeigentümergebetriebe. Der Anteil der Landwirte ohne Bodeneigentum spielt traditionell keine Rolle. Deswegen stellte das Verpächter-Pächterverhältnis auch niemals ein gravierendes agrar- oder gesellschaftspolitisches Problem dar. Auch gegenwärtig bildet diese Frage kein besondere Beachtung verdienendes Problem.

Von einer gewissen agrarstrukturpolitischen Bedeutung ist dagegen die enge Korrelation zwischen Grundeigentumsverteilung und Betriebsgrößenstruktur. Die traditionell starke Zersplitterung des Grundeigentums ist ein wesentliches Merkmal der Agrarstruktur des westlichen Deutschlands. Die damit verbundene Verteilung des Grundvermögens auf eine relativ große Zahl von Eigentümern wird gesellschaftspolitisch positiv beurteilt. Problematisch ist jedoch die Orientierung der Betriebsgrößenstruktur an dieser Grundeigentumsverteilung. Denn eine an der Grundeigentumsverteilung orientierte Betriebsgrößenstruktur ist nur sehr begrenzt anpassungs- bzw. wandlungsfähig. Bei ausgeprägtem Festhalten der einzelnen Eigentümer an ihrem Bodeneigentum sind die Grenzen des Betriebsgrößenstrukturwandels sehr eng gezogen. Dies trifft für die Bundesrepublik in hohem Maße zu. Für eine der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung entsprechende Anpassung der Agrarstruktur ist daher die Variation des traditionellen Charakters der Landwirtschaft in Richtung auf eine Lockerung der Abhängigkeit der Betriebsgrößenstruktur von der Bodeneigentumsverteilung unerlässlich. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Entwicklung der Struktur der Eigentümergebetriebe zu sehen.

Die Angaben in Tabelle 11 zeigen die Dominanz der Betriebe, welche allein oder überwiegend Eigenland bewirtschaften. Im Zeitvergleich wird aber auch ein Absinken der Bedeutung der Eigenlandbewirtschaftung erkennbar. In keinem der Bundesländer erreicht der Anteil der

reinen Eigentümerbetriebe mehr die 50 %-Marke. Er ist in einigen Ländern bereits unter $1/3$ abgesunken. Andererseits liegt der Anteil der Betriebe, deren Eigenlandanteil 50 % nicht mehr überschreitet, noch immer sehr niedrig. Nur in wenigen Bundesländern überschreitet dieser Anteil die 25 %-Marke. Im Zeitvergleich zeigt sich hier auch keine positive Entwicklung. Der Anteil stagniert oder nimmt schwach ab.

Deutlich zugenommen haben die Anteile der nicht nur Eigenland bewirtschaftenden Betriebe mit dominierendem Eigenlandanteil. Besonders diese Entwicklung stützt die Feststellung, daß der Charakter der Eigentümerlandwirtschaft sich nach wie vor behauptet.

Mit Hilfe der Angaben in Tabelle 12 kann die Abhängigkeit zwischen Wachstumsvermögen und Eigenlandanteil verdeutlicht werden. Während 1960 die Durchschnittsgrößen der reinen Eigentumsbetriebe in den meisten Ländern und im Bundesdurchschnitt den Durchschnittsgrößen aller Betriebe weitgehend entsprachen, ist dies 1971 durchweg nicht mehr der Fall. D.h., die reinen Eigentümerbetriebe bleiben in der Größenentwicklung zurück. Andererseits zeigen die Betriebe mit den geringsten Eigenlandanteilen, daß sie im Größenwachstum aufholen konnten. Die Betriebe mit stark überwiegendem Eigenlandanteil (über 80 % bzw. über 75 %) konnten ihre Spitzenstellung bezüglich der durchschnittlichen Betriebsgröße in den drei norddeutschen Bundesländern behaupten, nicht dagegen im Bundesdurchschnitt.

Bei regionaler Betrachtung der Relationen der durchschnittlichen Betriebsgrößen fällt ins Auge, daß die weitverbreitete Annahme von der dem Eigenlandanteil umgekehrt proportionalen Betriebsgröße nicht überall bestätigt wird. Sie trifft nur ohne Einschränkung zu für die Länder Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern. In Hessen wie im Bundesdurchschnitt wird der aufsteigende Trend gestört durch den Abfall der durchschnittlichen Betriebsgröße bei den Betrieben mit Eigenlandanteilen von 50 % bis 75 %. In den drei norddeutschen Ländern erreichen die Betriebe mit Eigenlandanteilen zwischen 75 % und 100 % und im Saarland zwischen 50 % und 75 % die höchsten durchschnittlichen Betriebsgrößen. Der Zeitvergleich zeigt hier

Tabelle 11

Die Aufteilung der landwirtschaftlichen Betriebe nach Eigenlandanteil 1960 (a) und 1971 (b)
in %

L a n d	Betriebe insgesamt		Anteil der Betriebe mit % Eigenland						
	= 100 %		100	80 - 100	75 - 100	60 - 80	50 - 75	60 u. darunter	50 und darunter
Schlesig-HoJstein	(a) 60 047		47,6	16,5		10,3		25,6	
	(b) 42 486		38,6		22,9		15,1		23,4
Niedersachsen	(a) 251968		37,6	15,2		11,7		35,5	
	(b) 164424		34,9		19,3		15,4		30,9
Nordrhein-Westfalen	(a) 213077		43,1	16,1		12,5		28,3	
	(b) 136585		39		18,6		16,2		26,2
Hessen	(a) 160080		40,6	20,5		16,3		32,6	
	(b) 88958		32,6		27,5		22		17,9
Rheinland-Pfalz	(a) 170403		40,6	18,4		16,8		24,2	
	(b) 99327		36,7		19,2		20,8		23,4
Baden-Württemberg	(a) 289462		45,4	21,4		14,3		18,9	
	(b) 190013		36		26,1		18,9		19
Bayern	(a) 429954		52,3	26,1		11,8		9,8	
	(b) 329374		48,3		28,8		15,7		7,2
Saar-	(a) 27528		72,0	5,6		9,2		13,3	
	(b) 8902		41,6		12,6		17,4		28,4
Bundesrepublik Deutschland	(a) 1607801		45,3	20,1		13,2		20,5	
	(c) 1233793		42,8		24,7		16,3		16,2
	(b) 1064077		39,9		24,1		17,3		18,7

1) 1966 (Ergebnisse der EWG-Strukturerhebung in der Landwirtschaft 1966/67)

Quelle: 1960 Stat. Bundesamt, Fachserie B, Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei, Landwirtschaftszählung vom 31.5.1960, Heft 3, Besitzverhältnisse ..., Stuttgart u. Mainz 1964, S. 34 ff

1971 Stat. Bundesamt, Fachserie B, Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei, Landwirtschaftszählung 1971, Heft 6, Besitzverhältnisse ..., Stuttgart u. Mainz 1975, S. 32 ff, 214

Tabelle 12 Die durchschnittliche Betriebsgröße in landwirtschaftlichen Betrieben nach Eigenlandanteil in Relation zur Durchschnittsgröße aller Betriebe
(a) 1960 (ha BF) und (b) 1971 (ha LF)

L a n d	Alle Betriebe		100		Betriebe mit % Eigenland		60 u. darunter		50 u. "	
	(a) ha BF	(b) ha LF	(a)	(b)	80 - 100 (a)	(b)	60 - 80 (a)	(b)	50 - 75 (a)	(b)
Schleswig-Holstein	21,32	26,4	94,5	77,7	138,9	130,8	94,1	110,3	87,7	99,1
Niedersachsen	13,65	17	115,8	78	141,3	134,1	82,7	110,2	98,6	97,7
Nordrhein-Westfalen	10,2	12,8	97,9	74,8	128,3	122,3	84,1	105,6	94,0	118,2
Hessen	6,1	9,4	90	61,2	128,4	110,5	98,7	118,3	93,1	131,9
Rheinland-Pfalz	5,36	8,1	64,7	43,7	135,3	112	116,6	131,6	120,5	148,5
Baden-Württemberg	6,2	8,3	92,7	64,8	127,4	112	93,9	115,1	91,1	133,4
Bayern	11,02	10,9	108,8	84,9	108,2	114,3	73,7	110,7	65,4	122,1
Saarland	3,46	9,6	64,7	35,4	213	132,6	178,3	153,8	188,4	141,6
Bundesrepublik- Deutschland	9,61	11,95	101,5	74,8	122,7	116,8	82,9	110	86,3	121,9

Quelle: 1960 Statistisches Bundesamt, Fachserie B Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Landwirtschaftszählung vom 31.5.1960, Heft 3, Besitzverhältnisse, Stuttgart u. Mainz 1964, S. 34 ff
1971 Statistisches Bundesamt, Fachserie B, Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei, Landwirtschaftszählung 1971, Heft 6 Besitzverhältnisse, Stuttgart u. Mainz 1975, S. 32 ff. 214

jedoch einen Rückgang der Werte gegenüber 1960, während das relative Größenwachstum in den folgenden Gruppen mit geringeren Eigenlandanteilen stattfindet.

Die zu beobachtende nicht ganz einheitliche Entwicklung gebietet einerseits eine entsprechend differenzierte Betrachtung der sich vollziehenden Veränderungen, läßt aber andererseits erkennen, daß zwar die Bewirtschaftung reiner Eigentumsbetriebe an Bedeutung verliert, jedoch infolge der Dominanz des Eigenlandes in den meisten Betrieben der Charakter der Eigentümerlandwirtschaft erhalten bleibt. - Die Fremdbewirtschaftung, d. h. die Pacht, erscheint nicht als Gegensatz zur Eigenlandbewirtschaftung sondern als deren - allerdings sehr gewichtige - Ergänzung.

1.2 Entwicklung der sozialökonomischen Gliederung

Neben der Veränderung in der Betriebsgrößenstruktur ergab sich eine klar erkennbare Umschichtung in der sozialökonomischen Gliederung der Betriebe. Die Verringerung der Gesamtzahl der Betriebe ist begleitet von einem überproportionalen Abbau der Zahl der Zuerwerbsbetriebe (Tabelle 13). Da diese wegen ihres relativ geringen sozialökonomischen Leistungsvermögens keinen bevorzugten Betriebstyp darstellen, ist diese Entwicklung positiv zu beurteilen. Die Zahl der Vollerwerbsbetriebe ging ebenfalls zurück. Aber es zeigt sich hier als Ergebnis einer gewissen Flächenkonzentration ein wesentlich schwächerer Rückgang und ein Anstieg des relativen Anteils an der Gesamtzahl der Betriebe. Noch schwächer ist der Rückgang der Zahl der Nebenerwerbsbetriebe, deren relativer Anteil ebenfalls gewachsen ist. Diese Entwicklung läßt deutlich erkennen, daß zumindest die relative Bedeutung der nebenerwerblichen Bodennutzung, die in Deutschland schon lange eine gewisse Rolle spielt, in jüngster Zeit noch zugenommen hat. Das bedeutet, daß die kleinen Bodenbesitzer die sich bietenden Gelegenheiten zur Aufnahme eines außerbetrieblichen Haupterwerbs zwar nutzen, aber nicht sogleich die Bewirtschaftung ihres landwirtschaftlichen Betriebes aufgeben. Sie blockieren insofern den Betriebsgrößenstrukturwandel, als sie ihre LF nicht sogleich anderen Betrieben zur Aufstockung zur Verfügung stellen. Auf relativ ungünstigen Standorten wird aber häufig gar kein Aufstockungsland nachgefragt, so daß die Fortführung der Landbewirtschaftung im Nebenerwerb die einzige Möglichkeit für die Erhaltung des Kulturzustandes des Bodens darstellt. Noch deutlicher zeigt die Verteilung der LF auf die sozialökonomischen Betriebstypen die Entwicklung der Nebenerwerbsbetriebe; ihr Flächenanteil stieg deutlich an und auch ihr Flächenumfang nahm absolut zu, während die Vollerwerbsbetriebe ihren Bestand nur knapp behaupten konnten.

Tabelle 13

Die sozialökonomische Gliederung der Betriebe mit 1 und mehr ha LN bzw. LF und deren Entwicklung 1967 - 1977

	1967		1977	
Zahl der Betriebe insgesamt	1 206 300	(100)	100	(71)
Vollerwerbsbetriebe	491 800	(100)	41	(83)
Zuerwerbsbetriebe	312 400	(100)	26	(36)
Nebenerwerbsbetriebe	402 100	(100)	33	(84)
ha LN bzw. LF insgesamt	12 771 800	(100)	100	(97)
Vollerwerbsbetriebe	9 260 800	(100)	72	(99)
Zuerwerbsbetriebe	2 133 000	(100)	17	(67)
Nebenerwerbsbetriebe	1 378 000	(100)	11	(125)

Quelle: Deutscher Bundestag, Drucksache 8/1501, Materialband zum Agrarbericht 1978 der Bundesregierung, Bonn 3.2.78, S. 26,27

1.3 Entwicklung des Arbeitskräftebestandes

An der Entwicklung der Zahl der in der Landwirtschaft Beschäftigten wird besonders deutlich, daß die Landwirtschaft ein "schrumpfendes Gewerbe" darstellt. Während der letzten 10 Jahre hat die Anzahl der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft die 2-Millionen-Grenze unterschritten. Der Anteil der Landwirtschaft an den Erwerbstätigen insgesamt sank dabei auf 6,6 % (1976).

Besonders auffällig ist, daß der allgemeine Rückgang der Zahl begleitet ist von einem Anstieg der Teilbeschäftigten bzw. nicht ständig Beschäftigten (Tabelle 14). Für eine wachsende Zahl von Beschäftigten wird die Arbeit in der Landwirtschaft zu einer Tätigkeit, welche sie nicht voll auslastet oder gar zu einer Nebentätigkeit. Nach wie vor ist die Teilbeschäftigung in der Landwirtschaft für Bodenbesitzer in fortgeschrittenem Alter von Bedeutung. Während der Anteil der über 65jährigen bei den vollbeschäftigten Betriebsleitern inzwischen auf rund 6 % gesunken ist, liegt er bei den teilbeschäftigten Betriebsinhabern wie vor 10 Jahren - nach einem vorübergehenden Absinken - bei rund 13 %¹⁾. Insgesamt gesehen ist seit Einführung der Altershilfe für Landwirte (1958) und der Landabgaberente (1969) eine Verjüngung der Betriebsinhaber eingetreten. Da der Bodenbesitzwechsel in der Landwirtschaft sehr eng mit dem Generationswechsel verbunden ist, ist nach den Abbau der Überalterung mit einer Verringerung der Bodenmobilität zu rechnen.

1) Agrarbericht 1978, Materialband S. 14

Tabelle 14

Entwicklung des Bestandes an Erwerbstätigen¹⁾
 und Arbeitskräften²⁾ in der Landwirtschaft
 1966 - 76³⁾ 1966 = 100

	1966	100	1976
Erwerbstätige	2 456 000	100	66
Arbeitskräfte			
Familien-			
vollbeschäftigt	2 215 000	100	56
teilbeschäftigt	1 005 000	100	110
Familienfremde			
ständige	201 000	100	53
nicht ständige	145 000	100	176

1) nach dem Inlandskonzept

2) Bundesgebiet ohne Hamburg, Bremen, Berlin (West); in Betrieben mit 0,5 und mehr ha LN bzw. LF und den dazugehörigen Haushalten

3) Arbeitskräfte 1966/67-1976/77

Quelle: Deutscher Bundestag, Drucksache 8/1501, Materialband zum Agrarbericht 1978 der Bundesregierung, Bonn 3.2.78, S. 10,11

2. Kapitalausrüstung - Investitionen

Die im Agrarbericht¹⁾ ausgewiesene Entwicklung von Vermögen und Anlageinvestitionen deutet auf ein relativ stetiges Wachstum der Kapitalausrüstung hin. Das Vermögen erreichte 1977 einen Stand von durchschnittlich 127.290 DM/AK. Das Gesamtvermögen ist seit 1967 um rund 20 % gewachsen. Der Anteil des - nach dem Ertragswert bewerteten - Bodens ist dabei zurückgegangen. Die Anteile von Meliorationen, Maschinen und Geräten, Dauerkulturen und der Gebäude hat sich nur geringfügig geändert. Deutlichere Zuwächse verzeichnen die Anteile von Vieh und Umlaufvermögen.

Die Netto-Verschuldung erreicht etwa 17 % des Vermögenswertes. Sie stieg seit 1967 um rund 60 % an. Die für die Erhebungsbetriebe der Agrarberichterstattung (s. Tabelle 6) ausgewiesenen Werte geben einen gewissen Eindruck von der betriebsgrößenabhängigen Streuung von Vermögen und Fremdkapitalbesatz.

Bezogen auf die Arbeitskraft wächst das Vermögen ebenso wie der Fremdkapitaleinsatz mit dem Anstieg der Betriebsgröße. Bezogen auf den ha LF weisen die Betriebe über 50 ha LF die geringste Fremdkapitalverwendung auf. Die höchste ist in der Größenklasse 20-30 ha festzustellen. Bezieht man die Bruttoinvestitionen auf den Betriebsertrag, dann zeigen die für den Agrarbericht der Bundesregierung ausgewählten Betriebe in der Klasse 20-30 ha LF mit 19,2 % ebenfalls eine der höchsten Investitionsraten. Diese liegt nur in der Gruppe 30 - 50 ha LF noch etwas höher (20,5 %²⁾.

1) Agrarbericht 1978, Materialband, S. 43 ff

2) Agrarbericht 1978 der Bundesregierung, Materialband, S. 228 ff.

3. Probleme der Darstellung der Situation der Eigentümerbetriebe

Wie aus den vorangehenden Darstellungen zu entnehmen ist, ist es lediglich möglich, einen konkreten Überblick der Betriebsgrößenstruktur für die Eigentümerbetriebe allein zu geben. Alle anderen Angaben gelten praktisch für reine Eigentümer- und Zupachtbetriebe. Dieser Umstand ist darauf zurückzuführen, daß wegen der starken Verbreitung der Zupacht speziell in den größeren Betriebsgrößenklassen und wegen des sehr geringen Anteils der reinen Pachtbetriebe eine besondere Differenzierung bei der Auswertung der Betriebsergebnisse nach Rechtsformen der Bodennutzung wenig Bedeutung hat. Das vorhandene Erhebungsmaterial ließe eine entsprechend differenzierte Auswertung durchaus zu.

B. Bodenmarkt

1. Überblick der vorhandenen statistischen Informationen

1.1 Landwirtschaftliche Bodenpreis- und Umsatzstatistiken der Länder

Die Grundlage der landwirtschaftlichen Bodenpreisstatistiken im Bundesgebiet liefert das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) vom 28. Juli 1961, nach dem die Veräußerungen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke der Genehmigung durch die nach Landesrecht (Bundesländer) zuständigen Behörde bedürfen. Auf der Grundlage der den Genehmigungsbehörden vorliegenden beglaubigten Kaufvertragsabschriften sind bisher in Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein landwirtschaftliche Bodenpreisstatistiken erstellt worden.

Die Statistiken der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Niedersachsen dienen ausschließlich als Arbeitsunterlage für den internen Dienstgebrauch bei den verschiedenen Behörden der Länder. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse ist nicht vorgesehen.

Allein in Schleswig-Holstein wird der Eigentums- und Besitzwechsel land- und forstwirtschaftlichen Bodens seit dem Jahre 1953 vom dortigen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ausgewertet und veröffentlicht. Hierbei handelt es sich um die wohl umfassendste land- und forstwirtschaftliche Besitz- und Eigentumswechselstatistik im Bundesgebiet, die gleichzeitig auch der Öffentlichkeit zugänglich ist.

1.2 Landwirtschaftliche Bodenpreis- und Umsatzstatistik des Bundes

In Ergänzung zu der seit 1961 geführten Statistik über die Baulandpreise ist nach dem Gesetz über die Preisstatistik vom 9.8. 1958 (BGBl. I S. 605), beginnend mit dem Jahr 1974, eine Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz eingeführt worden. Die Kaufwerte werden jährlich in einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes unter dem Titel "Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz" veröffentlicht.

1.3 Teilerhebungen und Einzeluntersuchungen

Neben den offiziellen Bodenpreisstatistiken des Landes Schleswig-Holstein und des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden existieren einige Teiluntersuchungen.

So erfolgten bisher Teilerhebungen bei Analysen der Bestimmungsgründe der Bodenpreise und bei Untersuchungen mit grundsätzlich anderer Zielsetzung, bei denen u. a. auch die Bodenpreise erfaßt wurden. In der Regel wurden hierbei die Bodenpreise nur einmalig erfaßt. Die Ergebnisse eignen sich deshalb nicht für eine über die spezielle Fragestellung hinausgehende Aussage.

Als Alternative zur Einzelpreisstatistik erarbeiteten verschiedene Verfasser¹⁾ im Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie, Bonn, insbesondere für den Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktes eine Schätzpreisstatistik. Die Ermittlung der statistischen Werte bezog sich auf das Land Nordrhein-Westfalen für die Jahre 1968 bis 1973.

Die über sechs Jahre angewandte und praktizierte Schätzpreisstatistik zeigte, daß es sich um eine praktikable Methode handelt, die geeignet ist, die differenzierten Bodenmarktverhältnisse befriedigend wiederzugeben.

2. Landwirtschaftliche Bodenpreis- und Umsatzstatistik des Bundes

2.1 Vorbemerkungen

Die seit 1974 jährlich erscheinende Kaufpreisstatistik vom Statistischen Bundesamt soll Aufschluß geben über die Höhe der Kaufpreise, ihre regionalen Unterschiede sowie Abhängigkeiten der Kaufpreise von den natürlichen Ertragsbedingungen aufzeigen.

1) Pook, W.: Bodenpreise in der Land- und Forstwirtschaft. Schätzpreise als Grundlage einer Bodenpreisstatistik in Nordrhein-Westfalen (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. von H. Kötter, H. 2, Stuttgart 1971.

Mantau, R.: Preisermittlung auf dem Bodenmarkt - Ein Beitrag zur statistischen Erfassung der Bodenpreise - (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. von W. Henrichsmeyer und H. Kötter, H. 4, Stuttgart 1974.

Vorläufer der Statistik über "Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz" war die auf Veranlassung des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) seit 1961 geführte "Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe und Stückländereien".

Die Anregung zur Erstellung der Kaufpreisstatistik geht auf die schon in der Vorkriegszeit existierende Kaufpreisstatistik des Reichsfinanzministeriums zurück.

2.2 Erfassung der Kaufwerte

2.2.1 Gesetzliche Grundlagen, Ansatzstellen, Vollständigkeit

Die gesetzliche Grundlage für die Kaufwertstatistik ist durch das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605) gegeben. Die Auskunftspflicht liegt nach § 7 Abs. 2 dieses Gesetzes bei den Finanzämtern.

Gemäß § 313 BGB müssen alle Grundstückskaufverträge notariell beurkundet werden. Die Notare haben dann die Pflicht, dem Finanzamt für jeden Kauffall eine beglaubigte Zweitschrift zuzusenden, so daß eine lückenlose Erfassung der Kauffälle möglich ist. Die lückenlose Erfassung aller Kauffälle wird zusätzlich dadurch abgesichert, daß jegliche Eigentumsüberschreibung auf den Käufer erst dann im Grundbuch vorgenommen werden darf, nachdem das zuständige Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ausstellt hat.

2.2.2 Übertragung der Angaben

Die Finanzämter übertragen die für die Kaufwertstatistik erforderlichen Angaben je Kauffall aus den Unterlagen, die sie von den Notaren erhalten sowie aus den bei den Finanzbehörden geführten Einheitswertakten und z.T. auch aus der dort befindlichen Kopie des amtlichen Liegenschaftskatasters in den statistischen Erhebungsbogen (Muster s. Anlage, S. 49).

Neben Merkmalen, die der Identifikation des Grundstücks dienen, wie Nummer der Einheitswertakte des Veräußerers, Lage des Grundstücks und Datum der Beurkundung des Kaufvertrages werden ferner für jeden einzelnen Kauffall Daten über

- a) die Person (natürliche oder juristische Person) des Veräußerers und Erwerbers,
 - b) über die Art des Grundstücks,
 - c) über die Flächengröße,
 - d) über den Kaufwert und
 - e) zu der Ertragsmeßzahl
- des Grundstücks in den statistischen Bogen des Grundstücks übernommen.

2.3 Definitionen

2.3.1 Gesamtfläche

Die Gesamtfläche umfaßt die volle Flächengröße des Grundstücks (bzw. sämtlicher Grundstücke) eines Veräußerungsfalles ohne Rücksicht auf die Nutzung.

2.3.2 Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Fd1N)

Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Fd1N) umfaßt nur diejenigen Flächen eines Veräußerungsfalles, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören. Das sind im wesentlichen Flächen des Acker- und Grünlandes.

2.3.3 Kaufwert

Die Kaufwerte sind Durchschnittswerte aller zu einem Kauffall gehörenden Kaufpreise. Sie umfassen neben dem gezahlten Geldbetrag auch den in DM ausgedrückten Wert aller vom Käufer zugunsten des Veräußerers vertraglich aufzubringenden grundstücksbezogenen Leistungen. Dazu gehören der Restwert von übernommenen, noch nicht

getilgten Hypotheken und der Wert eines etwaigen Tauschgrundstücks. Bei wiederkehrenden Leistungen wie Renten, Altenteil, Wohnungsrecht und dergleichen wird deren Kapitalwert angesetzt.

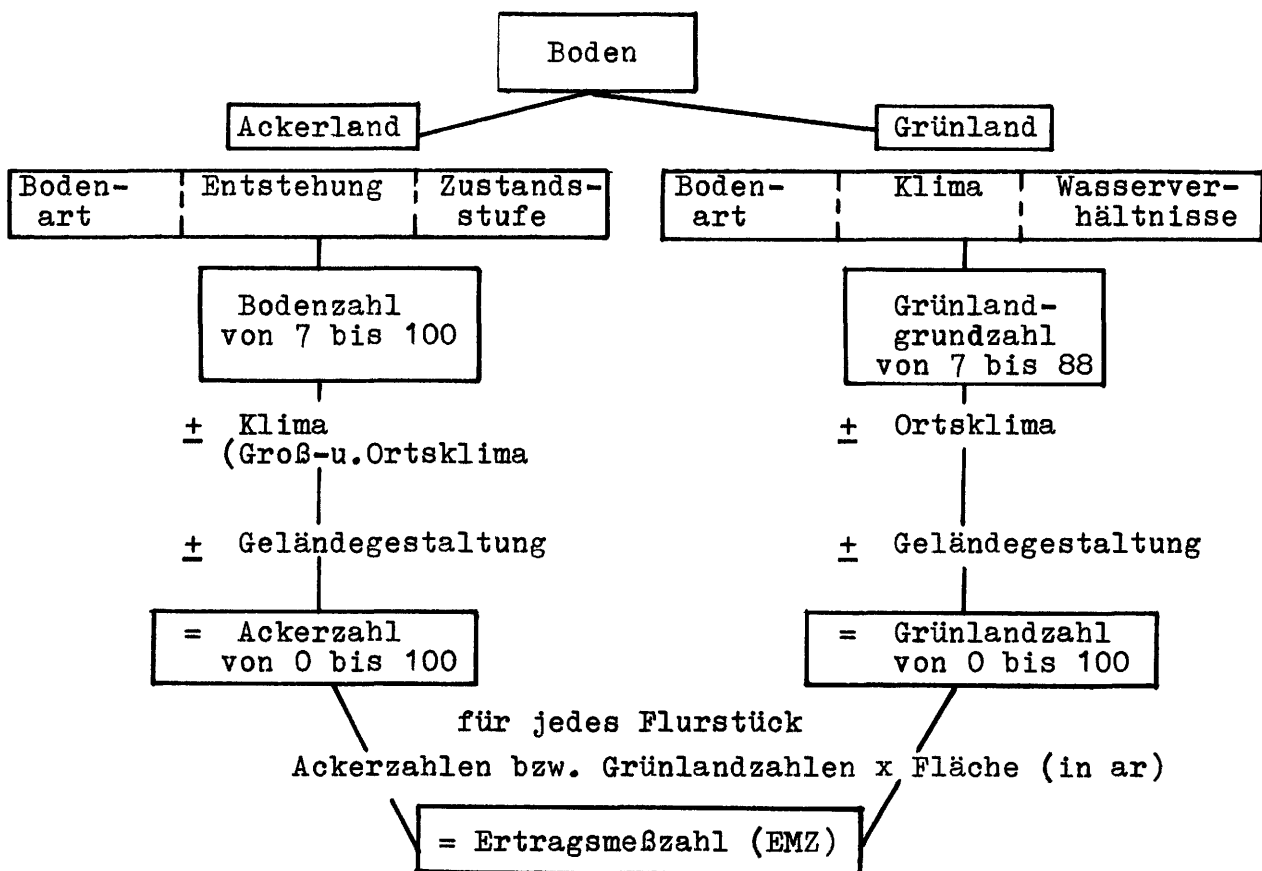
Etwaige gesetzliche Abgaben und Leistungen, ferner Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten, Genehmigungsgebühren, Maklerlohn usw. werden nicht in die Preisangaben zu dieser Statistik einbezogen.

2.3.4 Ertragsmeßzahl

Das Bodenschätzgesetz von 1934 (RGBl. I, S. 1050), geändert durch Gesetz vom 6.10.1965 (BGBl. III, 610-8) weist die öffentliche Verwaltung an:

- a) jeden Boden in dem damaligen Reich (heute BRD) zu schätzen und
- b) diese Schätzung in Kataster niederzulegen.

Abb. 1: Schema der Ermittlung der Ertragsmeßzahlen (EMZ)



Die Ertragsmeßzahlen (EMZ) sind, bezogen auf eine Flächeneinheit (ar, ha), Ausdruck für die natürliche Ertragsfähigkeit.

Gemäß dem Bewertungsgesetz werden die physikalischen Eigenschaften des Bodens ausgewiesen nach

a) Bodenarten:

Für Ackerland (Sand, anlehmiger Sand, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm, Ton und Moor),

für Grünland (Sand, lehmiger Sand, Lehm, Ton und Moor);

b) Zustandsstufen

Diese kennzeichnen diejenigen Bodeneigenschaften, die in der Hauptsache durch langdauernde Einwirkungen von Klima, früherem Pflanzenbestand, Geländegestaltung, Grundwasser und Art der Nutzung oder auch durch das Gestein bedingt sind. - Beim Ackerland werden 7 und beim Grünland 3 Zustandsstufen unterschieden. Zusätzlich werden beim Grünland noch die Wasserverhältnisse berücksichtigt;

c) Entstehungsart

Für Ackerland (Diluvialböden, Alluvial- oder Schwemmböden, Windböden (Löß) und Verwitterungsböden),

für Grünland wird auf die Registrierung der Entstehung verzichtet, statt dessen werden hier drei Klimagebiete unterschieden (Gebiete mit 8° C und mehr durchschnittlicher Jahrestemperatur, Gebiete mit $7 - 7,9^{\circ}$ C Durchschnittstemperatur und alle anderen Gebiete).

Aus den aufgeführten Kriterien werden sogenannte Acker- bzw. Grünlandschätzungsrahmen aufgestellt. Hieraus kann sodann die Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl abgelesen werden. Mittels Zu- und Abschlägen kommt man zur Acker- bzw. Grünlandzahl; diese multipliziert mit der Fläche in ar ergibt die Ertragsmeßzahl (EMZ) (vgl. Abb. 1).

2.3.5 Art des veräußerten Grundstücks

Bei den Veräußerungsfällen von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung wird zwischen folgenden Arten unterschieden:

- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von einem weiterhin existenten Betrieb abveräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und ohne Inventar.

Die wenigen Fälle, bei denen ausnahmsweise Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude, jedoch mit Inventar veräußert werden, werden bei der Aufbereitung von Kauffällen von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar zugerechnet.

2.3.6 Person des Veräußerers bzw. Erwerbers

Sowohl beim Veräußerer als auch beim Erwerber werden die Angaben zur Rechtsform in der Unterscheidung nach folgenden Kategorien in den statistischen Bogen übernommen.

- **Natürliche Personen:**
Einzelperson, Ehepaar, Geschwister, Erbengemeinschaft, BGB-Gesellschaft oder dgl. Personengemeinschaften;
- **Juristische Personen des öffentlichen Rechts:**
Bund, Bundesland, Bezirk, Kreis, Gemeinde, Bezirks-, Kreis- oder Gemeindeverband, Kirche, kirchliche Anstalt u.a. Anstalten bzw. Stiftungen des öffentlichen Rechts;
- **Juristische Personen des privaten Rechts:**
eingetragener Verein, eingetragene Genossenschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaft, Anstalt oder Stiftung des privaten Rechts.

2.4 Abgrenzung des Erfassungsbereichs

In die Kaufwertstatistik werden alle Kauffälle einbezogen, bei denen die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung mindestens 0,1 ha (= 10 Ar = 1000 m²) groß ist.

Auch Kauffälle von Betriebsgrundstücken sind in diese Statistik einbezogen. Darunter versteht man den Grundbesitz von gewerblichen Betrieben, soweit er - wenn er von dem gewerblichen Betrieb losgelöst wäre - einen landwirtschaftlichen Betrieb oder Forstbetrieb bilden würde (Beispiel: Landwirtschaftliche Versuchsbetriebe von Industrieunternehmen).

Kauffälle, die neben den Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung auch Flächen anderer Nutzungen bzw. anderer Nutzungsteile oder anderer Vermögensarten umfassen, werden nur dann in diese Statistik einbezogen, wenn von dem Kaufpreis mehr als 90 % auf die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.

Nicht in die Kaufwertstatistik aufgenommen werden:

- a) Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Enteignungen und Zwangsversteigerungen.
- b) Grundstückserwerbe von Todes wegen oder durch Schenkung, durch Nachlaßteilung, durch Änderung des ehelichen Güterstandes, Erwerbe von Verwandten in gerader Linie.
- c) Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen (z.B. Parkanlagen, Spielplätze) verkauft werden. Die Angaben über derartige Grundstücke sind in die Statistik der Kaufwerte von Bauland einbezogen.

2.5 Auszug aus den bisher veröffentlichten Kaufwerten für landwirtschaftlichen Grundbesitz

2.5.1 Tabellen

Tabelle 15: Durchschnittliche Kaufwerte in den Ländern und im Bundesgebiet für die Jahre 1974/75/76/77/78 je ha Gesamtfläche und je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) in DM

Kaufwert je Fläche und Jahr Länder Bund	Kaufwert je ha									
	Gesamtfläche				FdLN					
	1974	1975	1976	1977	1978	1974	1975	1976	1977	1978
Schleswig-Holstein	12.860	13.118	15.496	18.433	22.785	13.202	13.452	15.771	18.881	23.090
Niedersachsen	12.655	12.462	14.818	17.286	22.377	12.958	12.757	15.057	17.724	22.979
Nordrhein-Westfalen	25.174	25.224	29.040	34.055	42.386	25.954	26.016	29.776	34.891	43.256
Hessen	23.364	23.934	19.990	22.231	23.033	23.405	23.994	20.093	22.407	23.262
Rheinland-Pfalz	16.132	16.453	15.150	17.632	18.787	16.176	16.520	15.188	17.685	18.852
Baden-Württemberg	23.996	24.029	24.926	30.307	31.785	24.258	24.178	25.234	30.628	31.973
Bayern	20.311	21.629	22.586	29.790	30.980	20.813	22.053	23.090	30.405	31.800
Saarland	12.034	13.466	13.700	15.292	16.276	12.144	13.657	13.718	15.331	16.327
Bundesgebiet	16.945	17.416	19.409	23.414	27.094	17.318	17.773	19.730	23.874	27.584

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz. Fachserie B, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Stuttgart und Mainz 1974/75/76/77/78.

Tabelle 16: Veräußerungsfälle und Umsätze bezogen auf die FdLN in den Ländern und im Bundesgebiet für die Jahre 1974/75/76/77/78

Länder	Veräußerungsfälle Umsätze	Veräußerungsfälle Anzahl					Umsätze bezogen auf die FdLN in ha					
		Jahr	1974	1975	1976	1977	1978	1974	1975	1976	1977	1978
Bund			1.416	1.841	1.557	1.428	1.262	8.540	9.464	6.795	5.843	5.572
Schleswig-Holstein			2.855	2.895	3.447	3.994	3.433	7.489	7.741	8.113	9.255	7.557
Niedersachsen			1.709	2.031	2.251	2.835	2.538	3.294	4.054	3.889	4.212	3.984
Nordrhein-Westfalen			1.627	2.036	1.897	2.328	2.385	1.029	1.606	1.456	1.809	1.645
Hessen			4.383	5.325	6.382	6.650	6.975	2.206	2.781	3.203	3.379	3.575
Rheinland-Pfalz			5.644	5.214	6.517	6.091	6.014	2.743	2.384	3.320	2.962	2.697
Baden-Württemberg			4.563	5.594	6.314	6.784	6.201	5.020	5.906	6.674	6.826	6.092
Saarland			530	459	567	534	548	201	182	156	157	159
Bundesgebiet			22.727	25.395	28.932	30.644	29.356	30.533	34.118	33.606	34.443	31.283

Quelle: vgl. Daten von Tabelle 15

Tabelle 17: Veräußerungsfälle, Umsätze, Kaufwerte, Ø FdLN je Veräußerungsfall und Ø Ertragsmeßzahl in v.H. je ha FdLN im Bundesgebiet nach der Veräußerungsart in 1978

Veräußerungsfälle Kaufwerte Art der Veräußerungs- fälle	Veräuße- rungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landw. Nutzung FdLN	Kaufwert je ha insge- samt FdLN gesamt fläche	Durchschnittliche FdLN je Ver- äuße- rungsfall FdLN			
						Anzahl	Hektar	Hektar
mit Gebäuden und mit Inventar	69	1.728	1.591	67 591	39.111	42.483	23.06	35
mit Gebäuden und ohne Inventar	219	2.569	2.368	92.226	35.900	38.946	10.81	46
ohne Gebäude und ohne Inventar	29.068	27.552	27.324	703.095	25.519	25.732	0,94	45
Veräußerungsfälle insgesamt	29.356	31.849	31.283	862.912	27.094	27.584	1,07	45

Quelle: Vgl. Angaben in Tabelle 15, nur 1978.

Tabelle 18: Veräußerungsfälle, Umsätze, Kaufwerte, Ø Fdln je Veräußerungsfall im Bundesgebiet in den Jahren 1974/75/76//77/78

Art des veräußerten Grundstücks	Jahr	Veräußerungsfälle	Fläche		Kaufwert		Durchschnittliche Fdln je Veräußerungsfall	
			Gesamtfläche	der landw. Nutzung (Fdln)	insgesamt	je Hektar		
								Hektar
Insgesamt	1978	29.356	31.849	31.283	862.912	27.094	27.584	1,07
	1977	30.644	35.120	34.443	822.284	23.414	23.874	1,12
	1976	28.932	34.162	33.606	663.044	19.409	19.730	1,16
	1975	25.395	34.818	34.118	606.379	17.416	17.773	1,34
	1974	22.727	31.204	30.533	528.756	16.945	17.318	1,34
davon: mit Gebäuden mit und ohne Inventar	1978	288	4.297	3.959	159.817	37.006	40.715	13,75
	1977	325	4.681	4.271	153.648	34.947	38.503	13,14
	1976	368	4.897	4.591	119.787	24.463	26.093	12,50
	1975	380	6.403	5.995	122.841	19.186	20.492	15,80
	1974	371	5.980	5.577	112.794	18.862	20.224	15,00
ohne Gebäude und ohne Inventar	1978	29.068	27.552	27.324	703.095	25.519	25.732	0,94
	1977	30.319	30.439	30.173	668.636	21.966	22.160	1,00
	1976	28.564	29.266	29.016	543.257	18.563	18.723	1,02
	1975	25.015	28.415	28.124	483.538	17.017	17.193	1,12
	1974	22.356	25.225	24.955	415.962	16.490	16.668	1,12

Quelle: s. Daten zu Tabelle 15

Tabelle 19: Veräußerungsfälle, Umsätze, Kaufwerte, $\bar{\mu}$ FdLN je Veräußerungsfall und $\bar{\mu}$ Ertragsmeßzahl in v.H. je ha FdLN im Bundesgebiet für das Jahr 1976

L a n d	Ver- äuße- rungs- fälle	Ge- samt- fläche	Fäche der landw. Nutzung (FdLN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				ins- gesamt	je Hektar		FdLN je Ver- äuße- rungs- fall	Ertrags- meßzahl in 100 je Hektar FdLN
					1000 DM	DM		
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar								
Schleswig-Holstein	13	440	419	9719	22 090	23 181	32,25	44
Niedersachsen	9	108	104	3687	34 231	35 418	11,57	44
Hessen	3	103	98	1950	18 914	19 812	32,80	38
Rheinland-Pfalz	7	6	6	513	83 312	88 712	0,83	45
Baden-Württemberg	9	26	25	583	22 122	23 666	2,74	41
Bayern	18	280	240	6922	24 708	28 823	13,34	43
Saarland	-	-	-	-	-	-	-	-
Bundesgebiet 1)	61	976	903	24012	24 606	26 587	14,81	43
Veräußerungsfälle mit Gebäuden ohne Inventar								
Schleswig-Holstein	92	1416	1356	27198	19209	20056	14,74	44
Niedersachsen	95	992	958	21116	21296	22042	10,08	50
Hessen	3	6	6	421	71823	75368	1,86	42
Rheinland-Pfalz	9	34	33	793	23403	23996	3,67	36
Baden-Württemberg	22	316	298	8205	25956	27503	13,56	58
Bayern	43	554	488	16894	30503	34629	11,35	46
Saarland	-	-	-	-	-	-	-	-
Bundesgebiet 1)	307	3921	3688	95774	24428	25972	12,01	48
Veräußerungsfälle ohne Gebäuden und ohne Inventar								
Schleswig-Holstein	1452	5060	5020	70254	13884	13995	3,46	44
Niedersachsen	3343	7144	7050	97351	13627	13808	2,11	42
Nordrhein-Westfalen	2206	3371	3329	93998	27883	28235	1,51	49
Hessen	1891	1354	1352	26881	19847	19885	0,71	49
Rheinland-Pfalz	6366	3171	3165	47346	14929	14961	0,50	48
Baden-Württemberg	6486	3019	2997	74993	24843	25021	0,46	50
Bayern	6253	5989	5946	130288	21754	21912	0,95	44
Saarland	567	157	156	2146	13700	13718	0,28	40
Bundesgebiet	28564	29266	29016	543257	18563	18723	1,02	46
Veräußerungsfälle insgesamt								
Schleswig-Holstein	1557	6916	6795	107172	15496	15771	4,36	44
Niedersachsen	3447	8243	8113	122154	14818	15057	2,35	43
Nordrhein-Westfalen	2251	3987	3889	115783	29040	29776	1,73	49
Hessen	1897	1463	1456	29252	19990	20093	0,77	48
Rheinland-Pfalz	6382	3211	3203	48652	15150	15188	0,50	48
Baden-Württemberg	6517	3361	3320	83781	24926	25234	0,51	51
Bayern	6314	6823	6674	154104	22586	23090	1,06	44
Saarland	567	157	156	2146	13700	13718	0,28	40
Bundesgebiet	28932	34162	33606	663044	19409	19730	1,16	46

1) einschl. Nordrhein-Westfalen

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Fachserie B Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Stuttgart u. Mainz 1974/75/76

Tabelle 19a: Veräußerungsfälle, Umsätze, Kaufwerte \bar{x} FdIN je Veräußerungsfall und \bar{y} Ertragsmaßzahl in v.H. je ha FdIN im Bundesgebiet für das Jahr 1978

Land	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landw. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmaßzahl in 100 je Hektar FdIN
					Gesamtfläche	FdIN		
Anzahl		Hektar		1000 DM	DM	Hektar	EMZ	
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar								
Schleswig-Holstein	13	462	447	14.719	31.847	32.945	34,37	44
Niedersachsen	10	105	96	3.104	29.553	32.384	9,58	40
Nordrhein-Westfalen	10	106	94	5.351	50.333	57.179	9,36	35
Rheinland-Pfalz	12	73	71	2.778	37.888	38.991	5,94	36
Baden-Württemberg	4	3	2	199	76.689	88.263	0,56	48
Bayern	19	794	710	40.817	51.420	57.525	37,34	29
Bundesgebiet ¹⁾	69	1.728	1.591	67.591	39.111	42.483	23,06	35
Veräußerungsfälle mit Gebäuden ohne Inventar								
Schleswig-Holstein	48	736	715	19.371	26.304	27.096	14,89	41
Niedersachsen	94	1.034	916	30.772	29.760	33.608	9,74	45
Nordrhein-Westfalen	43	535	501	29.583	55.299	59.000	11,66	55
Rheinland-Pfalz	3	89	87	3.550	39.906	41.012	28,85	39
Baden-Württemberg	6	25	25	2.862	114.057	116.665	4,09	40
Bayern	23	149	124	5.995	40.343	48.273	5,40	43
Bundesgebiet ¹⁾	219	2.569	2.368	92.226	35.900	38.946	10,81	46
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar								
Schleswig-Holstein	1.201	4.448	4.410	94.561	21.261	21.442	3,67	42
Niedersachsen	3.329	6.622	6.546	139.787	21.110	21.355	1,97	42
Nordrhein-Westfalen	2.485	3.424	3.389	137.393	40.122	40.542	1,36	50
Hessen	2.382	1.475	1.472	37.550	25.450	25.502	0,62	48
Rheinland-Pfalz	6.960	3.425	3.418	61.075	17.830	17.871	0,49	49
Baden-Württemberg	6.004	2.686	2.671	83.185	30.973	31.148	0,44	50
Bayern	6.159	5.312	5.259	146.943	27.664	27.941	0,85	43
Bundesgebiet	29.068	27.552	27.324	703.095	25.519	25.732	0,94	45
Veräußerungsfälle insgesamt								
Schleswig-Holstein	1.262	5.646	5.572	128.650	22.785	23.090	4,42	42
Niedersachsen	3.433	7.761	7.557	173.662	22.377	22.979	2,20	42
Nordrhein-Westfalen	2.538	4.066	3.984	172.327	42.386	43.256	1,57	51
Hessen	2.385	1.661	1.645	38.266	23.033	23.262	0,69	47
Rheinland-Pfalz	6.975	3.588	3.575	67.403	18.787	18.852	0,51	48
Baden-Württemberg	6.014	2.713	2.697	86.246	31.785	31.973	0,45	50
Bayern	6.201	6.254	6.092	193.755	30.980	31.800	0,98	41
Saarland	548	160	159	2.602	16.276	16.327	0,29	40
Bundesgebiet	29.356	31.849	31.283	862.912	27.094	27.584	1,07	45

1) Einschl. Hessen und Saarland

Quelle : Statistisches Bundesamt Wiesbaden: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz. Fachserie 3 Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Stuttgart u. Mainz 1978

2.5.2 Interpretation der Ergebnisse

Die Zahl der in der Statistik erfaßten Veräußerungsfälle ist von 1974 bis 1976 von 22.727 auf 28.932 Fälle gestiegen, d.h. um 6.205 Fälle (s. Tab. 16 u. 18). Die Umsatzsteigerung sowohl in der Anzahl der Fälle als auch in der veräußerten Fläche dürfte m.E. nicht auf marktbedingte Gründe zurückzuführen sein, sondern findet eher in einem verbesserten Erfassungsgrad der Erhebungsstellen (Finanzämter) seine Erklärung.

Das Preisniveau für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zeigt regional (Bundesländer) erhebliche Unterschiede (Tab. 15). Das höchste Bodenpreisniveau besteht in den Ländern Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Im Vergleich dazu haben wir relativ niedrige Bodenpreise im Saarland, in Niedersachsen, in Schleswig-Holstein und in Rheinland-Pfalz.

Auch in der Preisentwicklung zeigen sich - bezogen auf die FdLN - unterschiedliche und sogar gegensätzliche Veränderungen. Während die Bodenpreise von 1974 bis 1976 in Schleswig-Holstein um 19 %, in Niedersachsen um 16 %, in Nordrhein-Westfalen um 15 %, im Saarland um 13 %, in Bayern um 11 % und in Baden-Württemberg um 4 % stiegen, verringerten sich zur gleichen Zeit die Preise in Hessen um 16 % und in Rheinland-Pfalz um 6 %. Für das Bundesgebiet ist eine Preissteigerung von 1974 bis 1976 von ca. 14 % zu verzeichnen.

Die höchsten Umsätze - bezogen auf die FdLN in ha - verzeichnen wir in den Ländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern. Dies muß man wohl im wesentlichen auf die Größe der Länder bzw. für Schleswig-Holstein auch auf das Ausmaß einer im Vergleich zu den anderen Ländern sorgfältigeren statistischen Erfassung zurückführen. Sowohl für das Bundesgebiet als auch für die Länder ist in dem vorliegenden Zeitraum keine bedeutende Veränderung der Bodenmobilität zu erkennen (s. Tabelle 16).

Nach der Art der Veräußerung überwiegen die Kauffälle für Flächen ohne Gebäude und Inventar (s. Tab. 17 u. 18). Abverkäufe ganzer Betriebe machen - gemessen an der Anzahl der Kauffälle - nur einen

verschwindend geringen Teil aus, doch gemessen an der Fläche der landw. Nutzung (FdlN) beträgt ihr Anteil am Umsatz ca. 1/5 (s. Tab. 17 und 18). Differenzen ergeben sich auch im Preisniveau entsprechend nach der Veräußerungsart. Die Kaufwerte für Flächen mit Gebäuden und Inventar und mit Gebäuden ohne Inventar liegen erheblich über den Preisen für Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar. Der Preisunterschied beträgt ca. 25 % (s. Tab. 17 und 19).

Die durchschnittliche Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) schwankt je nach der Art der Veräußerungsfälle und von Land zu Land sehr stark (s. Tab. 17, 18 und 19). Die durchschnittliche FdlN für Abverkäufe mit Gebäuden mit und ohne Inventar beträgt ca. 13 ha und für die FdlN ohne Gebäude und ohne Inventar ca. 1 ha (s. Tab. 17). Für die Länder kann man aufgrund der Anzahl der Kauffälle nur eine Aussage zu den Veräußerungsfällen ohne Gebäude und ohne Inventar geben (s. Tab. 19). Danach finden sich für das Jahr 1976 die flächenumfangreichsten Veräußerungsfälle in Schleswig-Holstein mit 4,36 ha, in Niedersachsen mit 2,35 ha, in Nordrhein-Westfalen mit 1,73 ha und in Bayern mit 1,06 ha und die weniger flächenumfangreichen Abverkäufe existieren in Hessen mit 0,77 ha, in Rheinland-Pfalz mit 0,50 ha und im Saarland mit 0,28 ha. Das Bild entspricht in etwa der vorhandenen Agrarstruktur.

Die Erfassung und Ausweisung der durchschnittlichen Ertragsmeßzahl erlaubt direkt keine preisklärenden Aussagen. Man müßte hier schon die gezahlten Bodenpreise je Prozent EMZ ausrechnen. Für das Jahr 1976 ergibt sich dann folgende Relation: Die höchsten Preise je Prozentpunkt EMZ ergeben sich in Nordrhein-Westfalen mit 607,-- DM, es folgen die Länder Bayern mit 524,-- DM, Baden-Württemberg mit 494,-- DM, Hessen mit 418,-- DM, Schleswig-Holstein mit 358,-- DM, Niedersachsen mit 350,-- DM, Saarland mit 343,-- DM und Rheinland-Pfalz mit 316,-- DM.

Auf indirektem Wege ließen sich nun, ausgehend vom Landesdurchschnitt, auch Kaufwerte für unterschiedliche Bodenqualitäten errechnen. Böden in Nordrhein-Westfalen müßten demnach wie folgt bewertet werden:

EMZ	30 Prozentpunkte	18.210,-- DM/ha
"	40 "	24.280,-- DM/ha
"	50 "	30.450,-- DM/ha
"	60 "	36.420,-- DM/ha
"	70 "	42.490,-- DM/ha
"	80 "	48.560,-- DM/ha

Vergleicht man diese Preise mit Einzeluntersuchungen, die für Nordrhein-Westfalen vorliegen ¹⁾, so darf man die auf diese Weise errechneten Werte durchaus als realistisch ansehen.

2.6 Aussagefähigkeit der Ergebnisse

Die Sammlung "Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz" wurde zunächst als Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe und Stückländereien von 1959 bis 1973 beim Bundesfinanzminister durchgeführt. Im Vergleich zu ihrem Vorläufer besitzt die jetzige Sammlung einen höheren Aussagewert. Dennoch kann man dieser Statistik nicht eine Aussagekraft zugestehen, die mehr als einen Aufschluß über allgemeine Unterschiede der Grundstückspreise vermittelt.

Ferner ist an der Vollständigkeit der erfaßten verkauften Fläche zu zweifeln. Aufgrund einer durchgeführten repräsentativen Stichprobe für das Jahr 1970 in Nordrhein-Westfalen ergaben sich insgesamt 4.648 Kauffälle und eine umgesetzte Fläche von 7.164 ha LN²⁾.

Gemessen an den Ergebnissen der repräsentativen Stichprobe von 1970 erfassen die Finanzämter nur ca. 50 % der tatsächlichen Kauffälle und Umsätze.

1) Mantau, R. und Lipinsky, E.E.: Ermittlung von Bodenpreisen in Nordrhein-Westfalen 1968 - 1973, Bonn 1975, S. 88.

2) Mantau, R.: Preisermittlung auf dem Bodenmarkt, a.a.O., S. 25.

Das Auseinanderklaffen der statistischen Zahlen erklärt sich aus der Tatsache, daß die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN)

- ein steuerlicher Begriff gemäß den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung - sich nicht voll deckt mit der landwirtschaftlichen Fläche (LF).

An der seit 1974 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten landwirtschaftlichen Bodenpreisstatistik ist zu bemängeln, daß sie auf Preisangaben von Finanzämtern aufbaut. Diese Behörden erhalten zwar von jedem Grundstückskaufvertrag eine Durchschrift, es erscheint aber zweifelhaft, daß die dort für vorwiegend andere Aufgaben ausgebildeten und eingesetzten Fachkräfte bereit und in der Lage sind, die Informationen zu beschaffen, die notwendig sind, um beurteilen zu können, ob ein landw. Grundstück auch weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibt.

Wesentliche Kritik ist jedoch an der sachlichen und regionalen Differenzierung zu üben. Die Ausweisung der Kaufwerte für große Verwaltungseinheiten (Regierungsbezirke und Länder) verdeckt die regionalen Preisunterschiede innerhalb einzelner Verwaltungseinheiten und führt zu Mittelwerten, die als tatsächliche Preise gegebenenfalls an keinem Ort der Verwaltungsbezirke gezählt werden. Der Nachteil ergibt sich aus der preisverzerrenden Zusammenfassung von Preisen aus Finanzamtsbezirken mit Hochpreisniveau mit den Preisen, die aus solchen Bezirken stammen, die ein niederes Preisniveau aufweisen. Zutreffende und aussagefähige Regionalergebnisse erhält man nur durch Zusammenfügung von Kaufwerten, die einer strukturell homogenen Region angehören.

Die sachliche Differenzierung der Kaufwerte nach der Veräußerungsart mag für steuerliche Belange eine Aussage bringen, darüber hinaus ist es eine wenig bedeutsame Einteilung. Vorteilhafter wäre eine sachliche Differenzierung nach Ackerland, Grünland und Wald und nach bestimmten Bodengüteklassen. Auf die Bodengüteklassen ließe sich unter Vorbehalt in etwa aus den angegebenen EMZ-Zahlen schließen, wie in dem w.o. aufgezeigten Beispiel dargestellt wurde.

FA

Statistischer Bogen

1. Ausfertigung für das
Statistische Landesamt

zur Erfassung der Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung

Lfd. Nr.	Merkmal	Lsp. Nr.
	Angaben zum veräußerten Grundstück	KA 1
1	Nummer der Einheitswertakte des Veräußerers	2 - 19
2	Kreis	20 - 28
3	Gemeinde	
	(und Gemeindeteil)	
4	Gemarkung	29 - 32
	(Falls Gemarkungsnummer unbekannt, Namen der Gemarkung angeben)	
5	Flur	33 - 35
6	Flurstück	36 - 45
7	Datum der Beurkundung des Kaufvertrags	46 - 49
8	Rechtsform	
	a) natürliche Person	
	b) juristische Person des öffentlichen Rechts	50, 51
	c) juristische Person des privaten Rechts	
9	Art des veräußerten Grundstücks	
	a) Flächen der landw. Nutzung mit Gebäuden und mit Inventar	52
	b) Flächen der landw. Nutzung mit Gebäuden ohne Inventar	
	c) Flächen der landw. Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar	
	(auch Stückländereien)	
10	Größe des veräußerten Grundstücks	
	a) Gesamtfläche	53 - 59
	b) darunter Fläche der landwirtschaftl. Nutzung	60 - 66
11	Gegenleistung	KA 2
	a) Geldleistung	29 - 34
	b) übernommene Hypotheken usw.	35 - 40
	c) Wert des Tauschgrundstücks	41 - 46
	d) sonstige Leistungen (z. B. Kapitalwert des Altentells, Wohnungsrechts; Zeitwert des Lastenausgleichs usw.)	47 - 52
	e) Gegenleistung insgesamt (Summe a bis d)	53 - 58
12	Volle Ertragsmeßzahl (EMZ) der unter 10 b) angegebenen Fläche	59 - 66

.....
(Datum)

.....
(Unterschrift)

3. Grundstückverkehrsstatistik des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktes in Schleswig-Holstein

3.1 Vorbemerkung

Seit 1953 werden vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein statistische Erhebungen über den Grundstücksverkehr des land- und forstwirtschaftlichen Bodens durchgeführt.

3.2 Erfassung der Kaufwerte

3.2.1 Gesetzliche Grundlagen, Ansatzstellen, Vollständigkeit

Aufgrund des Grundstückverkehrsgesetzes ist jeder Kauffall der zuständigen Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Genehmigungsbehörden sind die Ämter für Land- und Wasserwirtschaft (früher Kreislandwirtschaftsbehörden).

Bei dem geringen Anteil der Forstflächen in Schleswig-Holstein ist es kein allzu großer Mangel, daß die Forstflächen nicht gesondert ausgewiesen sind, sondern in den Angaben für landwirtschaftliche Flächen enthalten sind. Die landwirtschaftlichen Bodenpreisangaben werden dadurch in nur geringem Maße beeinflußt. Nicht geeignet sind die Daten für Angaben über gezahlte Preise für reine Forstflächen.

3.2.2 Inhalte

Die Statistik ist gegliedert nach den Arten des Besitzwechsels wie Kauf, sonstiger Eigentumswechsel und Pacht. Es handelt sich bei allen Angaben um Werte für das ganze Land Schleswig-Holstein bzw. Landesdurchschnitte. Eine weitere regionale Aufgliederung nach Kreisen und Gemeinden kann bei Bedarf bestimmter Nachfrager (Gutachter, Gerichte, interessierte Behörden und Organisationen) vorgenommen werden.

Zu den Preisen für ganze land- und forstwirtschaftliche Betriebe, zu den Preisen für land- und forstwirtschaftliche Einzelgrundstücke und zu den Preisen für land- und forstwirtschaftliche Einzelgrundstücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden, werden die dazu entsprechenden Umsätze (Transfers) ausgewiesen.

3.3 Definitionen

Die in der Statistik des Landes Schleswig-Holstein verwendeten Begriffe sind dem allgemein verbindlichen fachlichen Sprachgebrauch der Landbauwissenschaften entnommen und bedürfen m.E. keiner detaillierten Erklärung.

Die Preise für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke werden unterschieden in

- a) Preise für Flächen, die als Abverkäufe von Betrieben anzusehen sind und
- b) Preise für Flächen, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören, und von Eigentümern kommen, die als Nichtlandwirte zu bezeichnen sind.

Bezüglich der Preise ergibt sich in den beiden Kategorien kein statistisch signifikanter Unterschied, d.h., die Preisunterschiede sind rein zufällig.

Zu erwähnen ist noch, daß der Bodenpreisbericht für das Jahr 1971 keine Angaben aufweist, was auf die technische Unterstellung auf eine automatische Datenverarbeitung zurückzuführen ist.

3.4 Bodenpreise und Bodenumsätze in Schleswig-Holstein (1953 - 1977)

3.4.1 Bodenpreisniveau und -entwicklung

3.4.1.1 Preise landwirtschaftlicher Betriebe

Die Bodenpreise pro ha für landw. Betriebe sind über den gesamten Zeitraum (1953 - 1977) kräftig gestiegen, und zwar

von 3.615,--DM/ha in 1953 auf 25.276,--DM/ha in 1977, was einem siebenfachen Anstieg entspricht (1953 Index 100 und 1977 Index 700).

Wie aus Tab. 20 zu ersehen ist, handelt es sich über den gesamten Zeitraum allerdings nicht um einen kontinuierlichen Preisanstieg. Man kann im Gegenteil 3 Phasen deutlich voneinander unterscheiden. So stiegen die Preise zunächst von 1953 bis 1960 von 3.615,--DM/ha auf 8.984,--DM/ha, d.h. von 100 Indexpunkten auf 248 Indexpunkte. In dem Zeitraum von 1961 bis 1967 stagnierten bzw. kam es sogar zu leicht fallenden Bodenpreisen, und zwar von 11.761,--DM/ha auf 9.708,--DM/ha, d.h. von 100 Indexpunkten auf 82,5 Indexpunkte. In der Zeit von 1968 bis 1977 kam es dann abermals zu einem erheblichen Preisanstieg von 10.269,--DM/ha auf 25.267,--DM/ha, d.h. von 100 Indexpunkten auf 246 Indexpunkte. Im prozentualen Preisanstieg entspricht die dritte Phase in etwa der ersten.

Unterstellt man ein kontinuierliches Wachstum und untersucht die Frage, mit welchem Prozentsatz sich das Bodenkapital von 1953 bis 1977 laufend unter Einbeziehung von Zinseszinsen verzinst hat, so ergibt sich für die Preise landwirtschaftlicher Betriebe ein Prozentsatz von 8,44 ¹⁾.

3.4.1.2 Preise landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke

Ähnlich wie bei den Preisen für Flächen ganzer landwirtschaftlicher Betriebe kann man auch bei den Preisen für Einzelgrundstücke deutlich die Preisentwicklung in drei Phasen einteilen (s. Tab.20). Die zeitlichen Unterschiede sind dabei gering.

Das Höchstpreisniveau wird ebenfalls im Jahr 1977 erreicht. Für den Zeitraum ist insgesamt eine Versechsfachung des Preisniveaus eingetreten.

Das Preisniveau für Einzelgrundstücke liegt deutlich (ca. 20-40 %) unter dem Preisniveau für ganze landwirtschaftliche Betriebe. Das kontinuierliche Wachstum bei Einzelgrundstücken beträgt bei Abverkäufen von Betrieben 7,94 % und bei Verkäufen von Einzelgrundstücken, die nicht einem Betrieb zugehören, 6,45 %.

1) Berechnung des kontinuierlichen Wachstums nach der Zinseszinsformel.

Tabelle 20 Bodenpreise in Schleswig-Holstein 1953 - 1977

Jahr	Preise landwirtschaftl. Betriebe in DM/ha	Preise landw. Einzelgrundstücke		Preise landw. Einzelgrundstücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden in DM/ha
		als Abverkäufe von Betrieben in DM/ha	als Verkäufe nicht einem Betrieb zugehörig in DM/ha	
1953	3.615	2.881	3.944	9.957
1954	3.976	3.058	3.764	11.713
1955	4.229	3.480	3.967	11.699
1956	5.347	3.921	3.543	14.066
1957	6.706	4.871	4.669	16.105
1958	6.938	5.361	5.473	19.665
1959	8.547	6.564	7.293	24.042
1960	8.984	7.815	6.685	31.098
1961	11.761	10.100	9.529	46.670
1962	11.174	10.361	10.926	52.307
1963	11.451	8.843	10.646	52.688
1964	11.212	7.185	9.465	62.163
1965	10.639	8.709	8.592	63.525
1966	10.800	8.939	8.493	78.865
1967	9.708	8.175	8.490	87.180
1968	10.269	7.431	7.464	83.096
1969	10.235	7.754	7.706	85.544
1970	12.654	8.686	8.321	116.748
1972	11.836	9.320	9.518	107.894
1973	13.374	12.186	14.822	109.228
1974	16.773	11.365	10.107	93.749
1975	18.051	11.695	10.943	120.375
1976	16.575	13.370	14.522	148.334
1977	25.276	18.030	17.866	124.161

Quelle: Unterlagen des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein - VII 16 Grundstücksverkehrsstatistik des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein 1953 - 1975 und Einzelauszüge der Jahre 1976 und 1977, Kiel, im Juni 1978.

3.4.1.3 Preise landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden

Die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden, ist im Detail undurchsichtiger.

Zunächst einmal ergibt sich ein erheblicher Unterschied im Preisniveau gegenüber den Preisen landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke, die weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben. Im Mittel der Jahre wird das sechs- bis siebenfache des Preises für landw. Einzelgrundstücke bezahlt für Flächen, die später als Bauland oder ähnliches Verwendung finden.

Im gesamten Zeitabschnitt von 1953 bis 1977 sind beständig steigende Preise zu verzeichnen, mit Ausnahme des Preiseinbruchs in den Jahren 1972, 1973 und 1974.

Insgesamt stiegen die Preise von 9.957,-- DM/ha in 1953 auf 124.161,-- DM/ha in 1977. Rechnet man die Preissteigerungen von Jahr zu Jahr aus und zieht daraus die mittlere Preissteigerungsrate, so ergibt sich im Mittel eine Preissteigerung von 12,5 %.

Derartige Zuwachsraten liegen weit über den durchschnittlichen Wertzuwachsen anderer Vermögensgüter (z.B. Aktien, Wohngebäude).

3.4.2 Bodenumsätze

3.4.2.1 Umsätze ganzer landwirtschaftlicher Betriebe

Der Höhepunkt des Umsatzes ganzer landwirtschaftlicher Betriebe bezogen auf die Anzahl lag Anfang der 50er Jahre, als infolge der Eingliederung ostvertriebener Landwirte eine Vielzahl neuer landwirtschaftlicher Existenzen in Schleswig-Holstein geschaffen wurden.

Schon nach 1955 nimmt die Anzahl der umgesetzten Betriebe rapide ab. Dagegen bleibt der Umsatz in Fläche (ha) noch lange Zeit ziemlich konstant. Erreicht einen gewissen Höhepunkt in den

Jahren 1963/64 und fällt erst erheblich nach 1969.

Heute beträgt der Flächenumsatz, ausgelöst durch den Verkauf ganzer landwirtschaftlicher Betriebe, nur noch ca. 1.000 ha, was in etwa noch einem Viertel des jährlichen Umsatzes von 1953 bis 1969 entspricht.

Die Anzahl der umgesetzten landwirtschaftlichen Betriebe ist kontinuierlich gesunken, und zwar von ca. 400 Betrieben in 1954/55 auf ca. 40 Betriebe in 1976/77.

Während in den 50er Jahren die durchschnittlichen Betriebsgrößen der verkauften Betriebe zwischen 10 und 20 ha und in den 60er Jahren zwischen 20 und 30 ha betragen, wurde in den 70er Jahren die 30 ha-Grenze überschritten.

3.4.2.2 Umsätze landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke

Auffallend ist das starke Ansteigen des Transfers von landwirtschaftlichen Einzelgrundstücken bis 1969 auf etwa das Dreifache des Ausgangswertes im Jahre 1953. Bis 1969 nehmen sowohl die Anzahl der Verkäufe von Einzelgrundstücken als auch die Anzahl der umgesetzten Fläche in ha zu. Ab 1970 sinkt der Bodentransfer relativ stärker in der Anzahl der Verkäufe als in der umgesetzten Fläche in ha (s. Tabelle 21).

Diese Daten - besonders die Entwicklung des Umsatzes landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke, die in landw. Nutzung verbleiben - deuten auf den strukturellen Anpassungsprozeß hin, der sich bis 1969 stark beschleunigt hat und danach in eine Phase der Beruhigung eingetreten ist.

Die Statistik erlaubt allerdings keine Angaben über Einfluß, Richtung und Form der Bodenmobilität. Dazu fehlen die Angaben, welche Betriebe Land abgegeben bzw. aufgenommen haben.

Tabelle 21 Umsätze landwirtschaftlicher Betriebe, Einzelgrundstücke (als Abverk. von Betrieben und (+) als Verkäufe nicht zu einem Betrieb zugehörig) und landw. Einzelgrundstücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden in Schleswig-Holstein von 1953 - 1977

Jahr	Verkaufte landw. Betriebe		landw. Einzelgrundstücke		landw. Einzelgrundstücke, die als Bauland o.ä. Verwendung finden	
	Anzahl	Fläche ha	Anzahl	Fläche ha	Anzahl	Fläche ha
1953	338	4.250	1.571	3.144	2.699	970
1954	441	4.137	1.631	2.690	3.127	945
1955	389	5.099	1.616	3.239	3.186	1.165
1956	253	3.835	1.657	3.123	3.719	1.346
1957	217	3.074	1.616	2.985	4.303	1.530
1958	211	3.333	1.604	2.981	4.615	2.082
1959	198	3.594	1.715	2.984	5.679	2.377
1960	197	4.386	1.627	3.268	6.345	3.163
1961	173	3.224	1.585	3.741	6.276	3.075
1962	202	4.051	2.000	5.464	5.665	2.563
1963	208	5.398	2.098	5.225	6.171	2.627
1964	178	5.226	2.321	7.529	7.072	2.945
1965	200	4.950	2.296	6.661	7.369	3.199
1966	128	3.479	2.043	5.972	6.014	2.339
1967	124	3.383	2.610	8.265	5.886	2.120
1968	152	4.575	2.620	9.182	6.896	2.528
1969	136	4.316	2.703	9.280	8.413	4.338
1970	94	2.446	2.367	7.009	7.586	3.139
1972	85	2.453	2.196	7.442	5.790	3.423
1973	61	1.891	1.912	5.930	5.912	2.374
1974	35	1.383	1.772	4.442	4.872	1.144
1975	57	1.383	1.620	7.299	4.055	1.862
1976	48	1.333	k.Ang.	5.868	5.873	2.180
1977	31	1.041	k.Ang.	5.484	k.Ang.	1.309

Quelle: Unterlagen des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein - VII 16 Grundstücksverkehrsstatistik des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein 1953 - 1975 und Einzelauszüge der Jahre 1976 und 1977, Kiel, im Juni 1978.

3.4.2.3 Umsätze landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke, die als Bauland oder ähnliches Verwendung finden

In der Zeit von 1953 bis 1977 wurden 46.705 ha landwirtschaftliche Fläche einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, das sind ca. 4,25 % der Wirtschaftsfläche Schleswig-Holstein.

Die umgesetzte Fläche "Ackerland/Bauland" steht in etwa in Beziehung zur allgemeinen Konjunktorentwicklung in der Bundesrepublik.

Die Umsätze nahmen in einer ersten Phase von 1953 bis 1961 beständig zu. Von 1962 bis 1967 bestand eine gewisse Umsatzstagnation. Von 1969 bis 1972 erreichte der Umsatz von Einzelgrundstücken, die als Bauland Verwendung fanden, seinen Höhepunkt mit 10.900 ha, das sind in nur drei Jahren ca. 23 % des Gesamtumsatzes von 1953 bis 1977.

Nach 1972 hat sich dann wieder ein wesentlich niedrigeres Umsatzniveau eingestellt. Der Umsatz von 1977 (1.309 ha) entspricht in etwa dem von 1956 (1.346 ha).

3.5 Aussagefähigkeit der Ergebnisse

Die Aussagefähigkeit jeder Bodenpreisstatistik hängt mit einer Reihe von Grundsätzen, die bei der Durchführung von Kaufpreissammlungen zu beachten sind, zusammen.

Zunächst muß geprüft werden, ob die notariell beurkundeten Bodenpreise auch mit den tatsächlich gezahlten Bodenpreisen identisch sind. Ferner gilt es, eine genaue Trennung der landwirtschaftlichen von den nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erreichen.

Wie groß der Umfang der Preisunwahrheit ist, hängt im wesentlichen mit der Genehmigungspraxis der Genehmigungsbehörden, den Anreizen zur Steuerhinterziehung und den Möglichkeiten der Gebühreneinsparung zusammen. Die hier genannten Gründe

sind allgemein gesehen nicht zugkräftig genug, in den Kaufverträgen unwahre Preise anzugeben. So kommt es in der Praxis so gut wie gar nicht zur Versagung von Grundstücksgeschäften, auch die Anreize zur Steuerhinterziehung und Gebühreneinsparung sind bisher nicht durchschlagkräftig genug, unwahre Preise anzugeben, weil bei landwirtschaftlichen Grundstücksgeschäften so gut wie keine Steuern anfallen und die Gebühren sich i.d.R. nach relativ niedrigen Einheitswerten (weit unter Marktwert) richten.

Andererseits sind die Risiken der Preisunwahrheit bei Bodentransaktionen erheblich und der Praxis auch bekannt. So muß damit gerechnet werden, daß die zuständige Siedlungsgesellschaft von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und nur den tatsächlich beurkundeten Preis zahlt. Das bloße Vorhandensein der Vorkaufsrechte wirkt somit vorbeugend gegen Preisunwahrheit.

Größere Schwierigkeiten bereitet nur die einwandfreie Trennung der künftigen Nutzungsart der landwirtschaftlichen von der nichtlandwirtschaftlichen Flächennutzung, insbesondere für Flächen, die in der Übergangsphase von Ackerland zu Bauerwartungsland stehen. Dieses Problem ist in der Grundstücksverkehrsstatistik des Landes Schleswig-Holstein einigermaßen gut gelöst, weil die mit der Statistik befaßten Landwirtschaftsämter über genügend interne Informationen verfügen, die auch in Zweifelsfällen eine ziemlich sichere Entscheidung erlauben.

Ein Vergleich der Grundstücksverkehrsstatistik des Landes Schleswig-Holstein mit der Statistik über Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz des Statistischen Bundesamtes deckt erhebliche Unterschiede in den Preisen und Umsätzen in Abhängigkeit vom statistischen Verfahren auf (Tab. 22). Die allein hiermit verbundene Unsicherheit beeinträchtigt erheblich die Transparenz auf dem Bodenmarkt und trägt nicht zur Aussagefähigkeit der Ergebnisse bei. Die Tatsache unterstreicht die in der Bundesrepublik Deutschland von vielen Seiten erhobene Forderung nach einem einheitlichen bundesweiten statistischen Verfahren zur Erfassung der Bodenpreise.

Tabelle 22: Vergleich der Preise und Umsätze für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke (Stückländereien) des Landes Schleswig-Holstein in den Statistiken des Landes und des Bundes

Sta- tisti- ken	Preise		Umsätze		1974		1975		1976	
	Preise DM/ha	Umsätze in ha	Preise DM/ha	Umsätze in ha	Preise DM/ha	Umsätze in ha	Preise DM/ha	Umsätze in ha		
Grdstverkstat. Schlesw.-Holst.	11365	5825	11695	8682	13370	7201				
Kaufwert Stat.Bundesamt	13202	8540	13452	9464	15771	6795				

Quelle: Sekundärstatistik aus den Tabellen über Bodenpreise und Bodenumsätze des Landes Schleswig-Holstein und des Statistischen Bundesamtes.

4. Teilerhebungen und Einzeluntersuchungen

4.1 Vorbemerkungen

Teilerhebungen und Einzeluntersuchungen dienen i.d.R. einem bestimmten Zweck mit der Zielsetzung, Ergebnisse zu liefern zur Lösung einer bestimmten Fragestellung.

Für die hier gestellte Aufgabe erlangt deshalb nur die schon erwähnte Teilerhebung des Instituts für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie, Bonn, Bedeutung, näher betrachtet zu werden. Die Ermittlung von Bodenwerten bezog sich in der angegebenen Studie auf das Land Nordrhein-Westfalen für die Jahre 1968 bis 1973.¹⁾

4.2 Erfassung der statistischen Werte

Die bisher dargestellten Bodenpreise des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein basieren auf einzelnen Kauffällen, die entweder total (Vollerhebung in Schleswig-Holstein) oder als Teil der Gesamtmenge (Teilerhebung des Bundes) erfaßt werden.

Neben einer derartigen methodischen Erfassung von Bodenpreisen (Einzelpreismethode) ist es auch möglich, Bodenpreise auf der Basis von Schätzpreisen zu erfassen (Schätzpreismethode). Zum Verständnis des näher zu analysierenden Bodenpreismarktes in Nordrhein-Westfalen erfolgen vorab einige Erläuterungen zur angewandten Schätzpreismethode.

4.2.1 Methodik der Schätzpreisstatistik

Bei der Schätzpreismethode werden Preisschätzungen von Experten, das sind Personen bzw. Institutionen, die über die notwendige Marktübersicht verfügen, zugrunde gelegt.

1) Mantau, R. u. Lipinsky, E.E.: Ermittlung von Bodenpreisen, a.a.O., Bonn 1975.

Die grundlegende Frage, die sich hier stellt, ergibt sich zwangsläufig aus dem Begriff "Schätzpreismethode". Sie lautet: Können auf der Grundlage von Schätzungen objektiv richtige Ergebnisse ermittelt werden? Wenn ja, welche Voraussetzungen müssen dann erfüllt sein? Eine Schätzung ist in jedem Fall eine Art Urteil über das betreffende Objekt. Ein solches Urteil kann objektiv richtig sein, wenn bestimmte theoretische und praktische Voraussetzungen angenommen oder geschaffen werden können.

4.2.1.1 Theoretische Voraussetzungen

Die Erfassung der Bodenpreise für die Schätzpreisstatistik erfolgt als sekundärstatistische Erhebung. Die sekundärstatistische Erhebung ist gekennzeichnet durch ein Besitzergreifungsverfahren geeigneter, schon vorhandener Aufzeichnungen oder Kenntnisse. Mit dem Verfahren werden also Ergebnisse einer vorausgegangenen Auswertung vorhandener Urlisten oder Kenntnisse zusammengefaßt. Dies hat den Vorteil, daß extreme Einzelpreise auf die Schätzpreisstatistik keine durchschlagende Wirkung erzielen.

Die Methodik der Schätzpreisstatistik nutzt den Leistungsvorteil der Gruppe. Theoretisch wird von der Annahme ausgegangen, daß mit zunehmender Anzahl schätzender Experten die Wahrscheinlichkeit zutreffender Ergebnisse steigt.

Eine weitere wesentliche Voraussetzung ist die Auswahl der geeigneten Kommunikationsart. Dieselbe ist auf den Ermittlungsgegenstand und den Ermittlungszweck auszurichten.

Die dritte Voraussetzung ist schließlich die Auswahl eines geeigneten Konzepts, mit dem es gelingt, die einzelnen Schätzungen sachgerecht auszuwerten.

4.2.1.2 Praktische Voraussetzungen

Aus den genannten theoretischen Überlegungen lassen sich die praktischen Voraussetzungen ableiten, die für den Aufbau und das Gelingen der Schätzpreisstatistik unbedingt erforderlich sind.

Es war davon auszugehen, daß der einzelne mitarbeitende Experte den Durchschnittspreis seines Berichtgebietes nicht errechnet, sondern mehr oder weniger genau schätzt. Somit erschien es notwendig, für jede räumliche Einheit das Preisniveau von mehreren Experten schätzen zu lassen, um anschließend entsprechend der theoretischen Annahme den wahren Durchschnittspreis errechnen zu können. Eine optimale Zusammensetzung des Experten-Panels erforderte weiterhin, daß die im Panel zusammengeschlossenen Experten nicht einseitig Anbieter- oder Nachfragerinteressen vertreten. Beim Aufbau und auch bei der späteren Durchführung der Schätzpreisstatistik wurden folgende Berufsgruppen befragt: Immobilien- und Gütermakler, landwirtschaftliche Sachverständige, Leiter bzw. Fachleute der Siedlungsgesellschaften, der Kreisstellen der Landwirtschaftskammern, der Ämter für Agrarordnung und der Straßenbauämter, Geschäftsführer der Gutachterausschüsse und Notare.

4.2.1.3 Definitionen zur sachlichen, räumlichen und zeitlichen Differenzierung

Die sachliche, räumliche und zeitliche Differenzierung oder anders ausgedrückt, Erhebungsmerkmale, Erhebungseinheit und Erhebungszeitraum wurden in einem Erhebungspapier, dem Fragebogen, zusammengestellt.

Die unterschiedlichen Erhebungsmerkmale ergeben sich aus Kriterien der sachlichen Differenzierung des Bodenmarktes.

Die sachliche Differenzierung der Bodenpreise wurde eingeteilt nach Flächen, die nach dem Verkauf in land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung bleiben, und nach Flächen, die nach dem Verkauf aus der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung ausscheiden. Bei den hier interessierenden Flächen, die in land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben, wurde eine Aufteilung nach Ackerland, Grünland und Waldflächen vorgenommen. Bei Acker- und Grünland wurden Schätzwerte für einzelne Ackerzahl- bzw. Grünlandzahlklassen¹⁾ erfragt.

Für die räumliche Aufteilung bot sich eine Preisschätzung auf Land- bzw. Stadtkreisebene an. Der Kreis ist im Hinblick auf den festgelegten sachlichen und zeitlichen Differenzierungsgrad der kleinstmögliche Erhebungsraum und auch deshalb die geeignetste Erhebungseinheit, weil die Mehrheit der Befragten ihre Tätigkeit auf Kreisebene ausführt. Diejenigen Experten, die in der Lage sind, Preisschätzungen für mehrere Kreise vorzunehmen, können Preisangaben für maximal fünf Kreise machen.

Die Aussagekraft der Schätzungen, ausgehend von einem begrenzten Expertenkreis je Erhebungseinheit (Kreis) kann durch einen kurzfristig aufeinanderfolgenden Befragungsintervall kompensiert werden. Deshalb wurde jährlich eine zweimalige Befragung durchgeführt. Ferner erlaubt eine halbjährige Befragung genauere Jahresergebnisse und Trendberechnungen. Die halbjährliche Berichtsperiode erwies sich im Hinblick auf die Preisdynamik und das Erinnerungsvermögen der Befragten als ausreichend. Befragungen in noch kürzeren Abständen durchzuführen, würde sich auf eine weitgehende räumliche und sachliche Abstufung der Preise nachteilig auswirken und wahrscheinlich die Mitarbeitsbereitschaft der Informanten senken.

1) Ackerzahl- bzw. Grünlandzahlklassen geben Auskunft über die Bodengüte.

4.2.1.4 Technischer Ablauf

Die Erfassung der Schätzpreise erfolgte mit Hilfe eines jeweils im Januar und Juli per Post übersandten Fragebogens, in dem der Befragte seine Schätzung der durchschnittlich im zurückliegenden Halbjahr gezahlten Preise angab. Es handelt sich also um Panelbefragungen, die dadurch charakterisiert sind, daß ein gleichbleibender Personenkreis mit einem gleichbleibenden Fragebogen befragt wird.

Die zurückgesandten, ausgefüllten Fragebögen bilden das Rohmaterial, das dann zu statistisch aussagefähigen Tabellen aufbereitet werden muß. Die erste Phase der Aufbereitung ist die Kontrolle der Fragebögen. Eine interne und eine externe Kontrolle der Fragebögen dient der Preiswahrheit. Unter interner Fragebogenkontrolle ist ein Vergleich der Preisangaben innerhalb einer Preisreihe zu verstehen. Dabei werden die sachlich differenzierten Preise eines Kreises zueinander in Beziehung gebracht.

Durch einen externen Fragebogenvergleich werden die von verschiedenen Experten erstellten Preisreihen für ein und denselben Kreis miteinander einem Vergleich unterzogen. Diese Kontrolle deckt Angaben auf, die man deshalb als falsch bezeichnen muß, weil sie den Angaben der übrigen Experten über denselben Kreis widersprechen.

Aus den vorhandenen Einzelwerten (Schätzungen) pro Variable (Erhebungsmerkmal) errechnet sich der Durchschnittspreis als einfaches Mittel für den Kreis (Erhebungseinheit).

Die Regionsergebnisse werden nicht etwa aus allen Schätzungen der beteiligten Kreise bestimmt, sondern der Preis einer Region ergibt sich aus dem einfachen Mittel aller Durchschnittspreise der zur Region gehörigen Kreise. Somit wird allen betreffenden Kreisen ein gleiches Gewicht zuteil. Die Notwendigkeit dieser Art der Berechnung resultiert aus der Tatsache, daß für die einzelnen Kreise unterschiedlich viele Schätzungen vorliegen.

Die Berechnung der Trendwerte der Bodenpreise erfolgte mit dem Verfahren der gleitenden Durchschnitte. Es besitzt den Vorteil, irreguläre Schwankungen auszuschalten.

4.3 Bodenpreise in Nordrhein-Westfalen (1968 - 1973)

4.3.1 Preise für Ackerland, Grünland und Waldflächen in den Land- und Stadtkreisen und in verschiedenen Regionen

Die Ergebnisse in den Landkreisen für die drei Zeitspannen 1968/69, 1970/71 und 1972/73 ermöglichen eine differenzierte regionale Orientierung über das Preisniveau in den 56 Landkreisen Nordrhein-Westfalens¹⁾.

Die Ackerlandpreise 1968/69 - 1972/73 bewegen sich zwischen 9.000,-- DM/ha im Landkreis Monschau (Eifel) und 61.563,-- DM/ha im Landkreis Köln. Die Grünlandpreise zeigen eine Streubreite von 5.543,-- DM/ha im Landkreis Monschau bis 38.857,-- DM/ha im Landkreis Köln (vgl. Tab. 23). Insgesamt gesehen erlauben die Preise für Ackerland und Grünland indirekte Rückschlüsse auf die natürlichen Verhältnisse, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die bestehenden individuellen Erwartungen der Anbieter und Nachfrager.

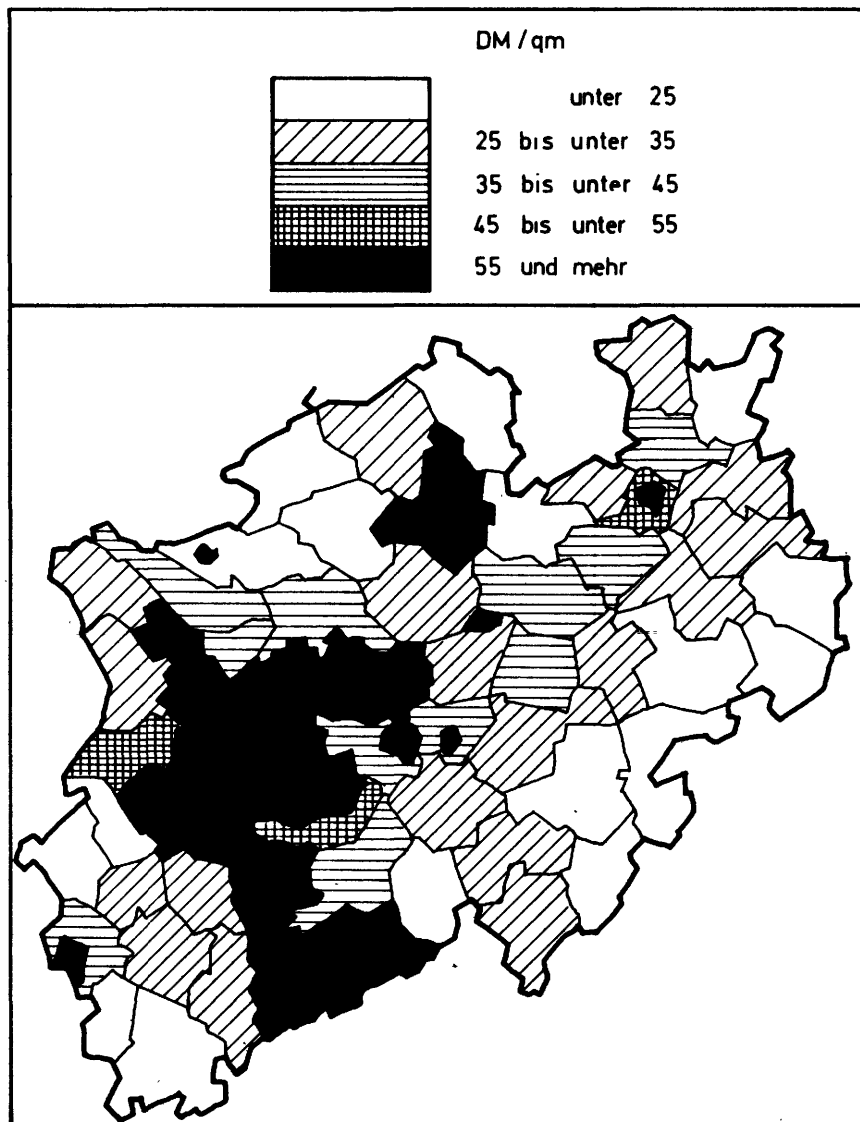
Eine Bodenpreisstatistik ist unmöglich in der Lage, all' diese Faktoren in Erscheinung zu bringen.

Aufgabe einer Statistik sollte daher sein, die bislang geringe Markttransparenz zu erhöhen. Dieses Ziel kann durch eine stark differenzierte Ausweisung von Bodenpreisen erreicht werden.

Die Durchschnittspreise für Ackerland und Grünland differenziert nach unterschiedlichen Acker- bzw. Grünlandzahlen (vgl. Tab. 25, 26 u. 27) beinhalten neben der erweiterten sachlichen auch eine weitergehende räumliche Differenzierung.

1) Kreiseinteilung des Landes Nordrhein-Westfalen, wie sie vor den durchgeführten Gebietsreformen (1971) bestand.

Schaubild 1 : Das Preisniveau für Wohnbauland (baureifes Land) in den Kreisen Nordrhein - Westfalens, 1972 / 73 DM /qm



Tab. 23 Durchschnittspreise für Ackerland, Grünland und Waldflächen (DM/ha) in den Verwaltungsbezirken Nordrhein-Westfalens (1968-1973)

Bodenpreise nach Grundstücksarten in den Verwaltungsbezirken ¹⁾ Nordrhein-Westfalens									
Verwaltungs- bezirk	Ackerland DM/ha			Grünland DM/ha			Wald DM/ha		
	1968/69	1970/71	1972/73	1968/69	1970/71	1972/73	1968/69	1970/71	1972/73
Dinslaken	24 857	25 571	30 500	19 714	18 286	25 869	16 750	10 833	10 968
Düsseldf.-Mettn.	33 917	38 595	44 524	25 500	31 583	33 444	15 833	13 800	15 900
Geldern	26 289	25 123	27 569	19 273	18 200	20 448	7 594	7 153	8 737
Grevenbroich	40 816	42 032	48 036	25 833	27 636	28 474	15 500	15 545	13 389
Kempen-Krefeld	35 348	36 636	35 991	21 789	23 818	25 909	8 600	8 733	11 500
Kleve	20 860	21 984	24 029	18 546	20 017	20 667	9 607	10 500	9 952
Moers	36 341	33 681	34 560	31 820	29 087	34 239	11 286	8 250	9 750
Rees	24 158	23 189	25 548	20 553	19 966	22 226	9 042	8 542	9 213
Rhein-Wupper-Krs.	21 955	27 705	28 581	15 818	22 467	20 125	9 500	8 635	9 467
Reg.-Bez. Düsseldf.	29 389	30 502	33 260	22 094	23 451	25 713	11 524	10 221	10 993
Bergheim	38 813	44 286	46 469	26 000	29 167	31 354	17 000	15 000	17 100
Euskirchen	24 092	23 094	32 532	15 900	17 804	24 992	6 220	6 253	9 514
Köln	51 667	58 446	61 563	21 500	-	38 857	13 000	13 000	14 500
Oberberg. Kreis	15 889	18 445	18 276	13 611	16 838	17 105	7 323	7 007	7 472
Rhein.-Berg. Krs.	17 450	19 509	18 050	15 086	14 186	17 773	6 114	7 317	7 914
Rhein-Sieg-Kreis	37 746	33 487	35 052	22 221	17 159	25 740	12 005	7 873	11 684
Reg.-Bez. Köln	31 915	32 965	33 874	19 506	18 719	25 120	10 524	9 189	11 459
Aachen	32 111	36 107	40 063	20 833	25 417	30 412	12 500	10 000	13 333
Düren	29 032	30 713	37 289	17 600	16 501	23 766	9 089	7 718	10 525
Erkelenz	32 846	35 222	39 000	24 700	27 769	30 545	9 775	10 667	12 125
Jülich	37 360	38 828	42 667	27 842	28 538	28 727	11 200	10 571	10 643
Monschau	12 000	9 000	19 000	8 010	5 543	9 667	5 860	-	6 000
Schleiden	13 429	12 531	11 536	9 600	9 363	8 854	5 408	4 390	4 336
Geilenk.-Heinsberg	30 692	32 938	35 125	23 889	26 714	28 196	8 714	12 100	12 647
Reg.-Bez. Aachen	26 785	27 906	32 097	18 925	19 978	22 881	8 935	8 327	9 944
Rheinland	29 363	30 458	33 077	20 175	20 716	24 571	10 328	9 246	10 799

1) Ohne Berücksichtigung der Stadtkreise; in den Verwaltungsgrenzen des Jahres 1970.

Tab. 24 Durchschnittspreise für Ackerland, Grünland und Waldflächen (DM/ha) in den Verwaltungsbezirken Nordrhein-Westfalens (1968-1973)

Bodenpreise nach Grundstücksarten in den Verwaltungsbezirken ¹⁾ Nordrhein-Westfalens									
Verwaltungs- bezirk	Ackerland DM/ha			Grünland DM/ha			Wald DM/ha		
	1968/69	1970/71	1972/73	1968/69	1970/71	1972/73	1968/69	1970/71	1972/73
Ahaus	21 859	22 561	23 966	19 938	19 492	20 193	11 785	11 673	11 917
Beckum	21 000	20 852	23 359	17 100	17 527	18 876	11 133	14 630	12 027
Borken	24 167	22 534	22 866	22 500	20 510	21 156	10 900	10 703	10 641
Coesfeld	22 700	21 484	21 342	19 494	19 500	18 971	11 000	10 714	9 868
Lüdinghausen	23 275	21 733	21 893	17 635	18 831	18 783	12 389	12 618	10 723
Minster	21 730	21 859	21 554	18 673	20 607	19 263	10 656	11 381	12 006
Recklinghausen	31 291	33 956	30 781	27 798	31 567	31 000	15 995	17 846	16 077
Steinfurt	20 987	23 536	22 152	15 539	19 629	17 883	12 100	10 433	9 769
Tecklenburg	20 611	18 058	19 759	16 278	15 961	15 074	10 533	10 008	10 380
Warendorf	18 316	17 689	18 215	17 616	16 906	16 036	11 400	11 231	11 225
Reg.-Bez. Münster	22 594	22 426	22 589	19 459	20 053	19 723	11 789	12 124	11 463
Rielefeld	31 721	37 522	44 650	20 686	22 167	26 667	12 000	12 167	21 000
Büren	21 727	21 415	20 098	18 626	18 444	15 978	8 663	9 143	10 823
Detmold	16 906	19 773	21 527	16 067	15 945	16 385	8 500	10 688	13 950
Halle	28 338	23 219	25 013	-	18 833	19 500	10 286	10 773	13 438
Herford	36 500	41 832	39 161	26 063	27 144	27 653	13 705	13 643	14 453
Höxter	17 554	16 241	18 424	15 982	13 593	14 216	10 055	10 406	10 130
Leigo	25 764	25 020	24 350	16 168	17 833	16 203	10 100	8 582	10 147
Lübbecke	23 669	24 338	26 300	16 884	15 095	15 147	8 411	8 566	10 350
Minden	36 714	30 761	31 080	23 714	22 611	22 289	11 000	15 625	13 675
Paderborn	21 946	23 629	24 656	19 575	20 650	20 647	10 783	10 714	11 186
Warburg	24 584	22 432	21 417	19 331	18 059	17 396	9 714	10 600	10 767
Wiedenbrück	23 746	24 983	21 524	21 599	21 165	19 113	11 517	10 335	12 143
Reg.-Bez. Detmold	25 765	25 930	26 517	20 288	19 295	19 266	10 395	10 937	12 672
Arnsberg	19 987	21 846	21 786	15 707	14 395	18 063	8 117	9 684	10 871
Brilon	11 681	13 213	13 646	10 717	12 078	13 138	8 750	8 829	7 363
Enn.-Ruhr-Kreis	23 004	23 350	24 156	19 107	16 645	18 861	10 637	9 895	10 969
Iserlohn	28 963	31 911	28 844	19 333	26 140	24 100	9 400	12 091	11 690
Lippstadt	24 858	27 048	23 928	20 231	21 117	18 462	13 250	11 375	9 475
Lüdenscheid	11 392	12 794	13 033	10 915	11 573	12 816	6 561	7 358	7 882
Meschede	16 300	15 491	16 614	19 197	16 722	15 730	9 516	9 029	9 682
Olpe	17 974	17 788	17 431	17 012	16 021	15 692	8 056	8 292	8 279
Siegen	13 292	14 339	18 495	13 286	13 164	16 839	9 438	11 260	10 000
Soest	25 354	27 505	29 587	21 727	21 585	23 073	12 551	12 943	11 955
Unna	36 000	35 365	33 452	29 433	29 086	26 625	16 818	14 050	19 750
Wittgenstein	12 581	13 055	19 847	10 175	11 563	16 393	8 050	9 900	15 262
Reg.-Bez. Arnsberg	20 115	21 142	21 590	17 237	17 507	18 168	10 095	10 392	11 419
Westfalen	22 825	23 166	23 565	18 995	18 952	19 052	10 760	11 151	11 851
Nordrh.-Westfalen	25 473	26 136	27 454	19 521	19 739	21 308	10 591	10 382	11 447

1) Ohne Berücksichtigung der Stadtkreise; in den Verwaltungsgrenzen des Jahres 1970.

Der zusätzliche räumliche Aspekt ergibt sich durch die Reduzierung der Gültigkeit der Preise für Böden mit spezieller Qualität auf die betreffenden Teile der einzelnen Kreise.

Die nach Bodenzahlen differenzierten Acker- bzw. Grünlandpreise sind u.a. von praktischem Wert für Landwirte, die Betriebsflächen kaufen wollen und ihnen vorliegende Angebote bezüglich ihrer Preislage überprüfen möchten. Da in der Regel die Acker- bzw. Grünlandzahlen leicht zu ermitteln sind, erlauben die sachlich und räumlich sehr weitgehend differenzierten land- und forstwirtschaftlichen Bodenpreise einen zuverlässigen Preisvergleich.

Die Zusammenfassung der Kreisergebnisse in größeren räumlichen Einheiten gestattet weitergehende Aussagen über die regionale Struktur der Bodenpreise. Aussagekräftige Regionalergebnisse erhält man durch Zusammenfügung von Ergebnissen solcher Kreise, die strukturell eine gewisse Übereinstimmung erkennen lassen. Die Abgrenzung der Regionen erfolgte nach dem Homogenitätsprinzip¹⁾. Unter Homogenität wird hier die Anhäufung von Kreisergebnissen mit gleichem Niveau verstanden unter der Bedingung, daß die zusammenzufügenden Kreise einander angrenzen, so daß eine flächenmäßig zusammenhängende Region entsteht.

Merkmale zur Abgrenzung waren die Durchschnittspreise in den Kreisen für Ackerland und Bauerwartungsland. Diese beiden Variablen sind deshalb zur Abgrenzung homogener Regionen geeignet, weil sie einige wesentliche Einflußfaktoren, z. B. natürliche Verhältnisse, Verkehrslage, volkswirtschaftlichen Entwicklungsstand u. a. m., reflektieren.

Das Ergebnis einer räumlichen Gliederung nach dem Homogenitätsprinzip war für Nordrhein-Westfalen "neun unterschiedliche Räume" mit jeweils in sich ähnlichen natürlichen und wirt-

1) HogeForster, J. u. Jürging, H.R.: Die Abgrenzung homogener Planungsräume - ein Beitrag zur Formulierung von Modellen für die Regionalplanung - Forschungsbericht Nr. 1 Arb. aus dem Institut für Landwirtschaftliche Betriebslehre der Universität Bonn, Bonn 1972.

Tab.25 Jährliche Durchschnittspreise für Ackerland, differenziert nach Ackerzahlen in verschiedenen Regionen mit jeweils ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in DM/ha

ACKERLANDPREISE differenziert nach Ackerzahlen (DM/ha)												
Acker- zahlen	Region		Eifel	Nieder- rhein. Bucht	Nieder- rhein. Tiefld.	Berg- Land	Sauer- land	Hellweg- börden	Westf. Tiefld. Bucht	Oberes Weser- bergl.	Unteres Weser- bergl.	Städt. Region
	Jahr											
bis 39	1968 ¹⁾		10 291	16 037	18 448	15 613	14 673	18 611	19 969	15 297	24 414	29 877
	1969		9 592	18 458	18 307	13 116	13 642	18 155	19 779	14 217	20 545	29 783
	1970		8 391	17 586	17 417	16 691	13 901	17 897	21 092	16 141	25 408	31 725
	1971		8 813	17 207	19 768	17 218	13 827	18 500	20 076	13 652	25 105	39 990
	1972		6 743	17 831	20 423	17 266	13 820	18 733	19 820	14 847	23 375	34 092
	1973		11 678	20 978	20 058	18 081	13 457	20 561	20 592	14 365	24 541	35 436
40-59	1968 ¹⁾		15 467	26 586	25 455	19 493	17 685	26 048	22 361	20 679	29 120	33 704
	1969		14 541	24 816	23 779	19 845	17 579	25 848	23 571	19 704	26 979	33 169
	1970		13 938	26 462	22 979	21 884	18 284	26 363	22 920	21 423	34 197	45 187
	1971		12 500	27 788	25 066	22 666	16 674	25 369	22 959	21 558	33 238	45 500
	1972		13 000	29 097	25 814	23 367	17 821	24 937	23 125	19 446	30 318	49 065
	1973		16 300	31 253	24 971	24 207	19 454	26 605	23 194	19 574	29 709	43 508
60-79	1968 ¹⁾		-	32 890	30 104	-	-	31 210	23 391	-	30 023	45 427
	1969		18 542	34 897	28 841	25 594	18 600	31 394	23 544	24 474	34 190	42 242
	1970		19 750	37 738	27 956	29 730	17 734	31 170	23 469	26 724	33 802	41 094
	1971		18 083	36 845	29 859	31 480	21 633	32 340	23 560	25 727	35 568	48 199
	1972		18 500	37 705	31 613	29 717	23 492	30 926	22 957	25 174	36 705	48 674
	1973		20 625	41 438	29 824	27 231	21 108	31 726	22 797	26 300	33 494	46 521
80 u.a.	1968 ¹⁾		-	40 740	-	-	-	34 014	-	-	41 806	42 060
	1969		-	39 862	31 473	27 316	-	36 600	-	28 917	40 525	41 331
	1970		-	43 955	29 300	29 733	-	40 000	-	29 019	44 000	49 317
	1971		-	43 745	30 430	31 810	-	38 389	-	28 609	42 500	54 817
	1972		-	46 018	30 152	36 291	-	38 414	-	31 147	41 667	59 402
	1973		-	48 643	31 812	34 038	-	36 845	-	32 330	41 250	62 296

1) Die Preise für 1968 basieren auf einer geringeren Anzahl von Schätzungen als die Preise der folgenden Jahre.

Tab. 26 Jährliche Durchschnittspreise für Grünland differenziert nach Grünlandzahlen in verschiedenen Regionen mit jeweils ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in DM/ha

GRÜNLANDPREISE differenziert nach Grünlandzahlen (DM/ha)											
Grünland- zahlen	Region	Eifel	Nieder- rhein. Bucht	Nieder- rhein. Tiefld.	Berg- Land	Sauer- land	Hellweg- börden	Westf. Tiefld. Bucht	Oberes Weser- bergld.	Unteres Weser- bergld.	Städt. Region
	Jahr										
bis 39	1968 ¹⁾	8 261	11 789	14 996	13 205	11 918	17 428	18 785	13 759	-	22 636
	1969	6 953	14 890	15 448	11 317	10 784	17 450	17 415	12 309	15 287	31 198
	1970	5 641	16 014	14 388	12 827	13 025	15 681	19 080	15 269	15 063	31 066
	1971	5 341	14 894	15 355	11 888	12 346	14 917	17 533	12 577	14 516	31 767
	1972	5 443	16 113	18 188	14 140	13 526	16 424	17 962	13 233	17 693	25 995
	1973	8 708	19 445	18 743	14 745	13 034	19 075	17 519	12 182	16 156	29 453
40-59	1968 ¹⁾	10 630	18 702	21 942	17 165	15 083	22 177	21 334	17 858	22 188	28 449
	1969	10 319	20 496	20 307	15 423	13 081	21 546	20 094	16 412	22 571	26 680
	1970	8 463	21 506	19 143	18 563	14 945	22 899	21 344	17 996	20 445	32 927
	1971	7 074	21 606	20 244	17 297	14 114	22 736	19 727	16 101	21 725	39 666
	1972	7 267	23 168	23 390	19 188	15 991	20 875	20 598	16 069	23 101	34 711
	1973	10 800	26 063	21 769	19 307	17 135	21 259	19 924	15 973	20 515	33 641
60 u.m.	1968 ¹⁾	17 000	27 731	26 192	23 194	16 250	29 820	19 677	22 684	26 616	27 045
	1969	14 500	27 599	24 733	19 898	-	26 317	19 568	20 608	29 467	30 174
	1970	11 813	27 487	22 805	20 710	17 686	28 139	23 054	20 468	24 575	28 030
	1971	9 250	27 907	23 550	18 029	15 067	28 722	20 200	20 998	26 533	33 306
	1972	8 000	29 133	26 561	20 862	20 271	26 322	21 894	21 165	30 725	34 062
	1973	16 666	33 003	25 795	20 783	19 745	27 238	19 537	20 189	24 277	36 191

1) Die Preise für das Jahr 1968 basieren auf einer geringeren Anzahl von Schätzungen als die Preise der folgenden Jahre.

Tab. 27 Jährliche Durchschnittspreise für Waldflächen in verschiedenen Regionen mit jeweils ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in DM/ha

WALDFLÄCHENPREISE (DM/ha)										
Region	Eifel	Nieder- rhein. Bucht	Nieder- rhein. Tiefld.	Berg- Land	Sauer- land	Hellweg- börden	Westf. Tiefld. Bucht	Oberes Weser- bergld.	Unteres Weser- bergld.	Städt. Region
Jahr										
1968 ¹⁾	4 391	12 770		8 702	8 205	15 166	12 316	11 126	10 017	19 789
1969	6 317	11 528	8 211	9 064	8 355	13 429	10 909	9 342	11 205	23 984
1970	3 994	10 889	9 288	8 003	8 684	13 333	12 487	10 539	12 025	26 535
1971	3 038	10 610	8 636	9 379	9 085	12 258	11 493	9 600	11 887	21 546
1972	3 342	11 393	9 526	9 354	9 481	15 450	11 418	10 132	14 584	17 205
1973	6 960	13 394	10 405	11 225	9 080	12 264	11 707	10 112	13 124	22 831

1) Die Preise für das Jahr 1968 basieren auf einer geringeren Anzahl von Schätzungen als die Preise der folgenden Jahre.

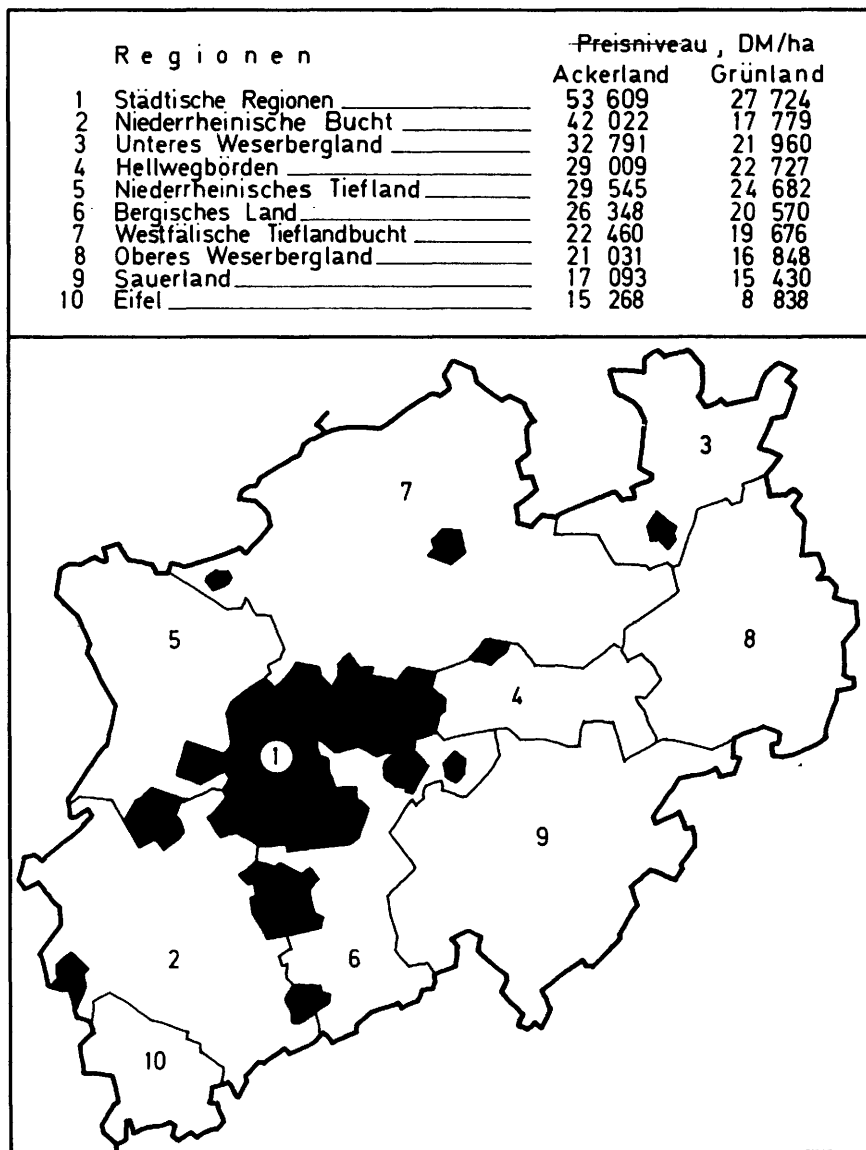
schaftlichen Bedingungen und "eine Stadtregion". Abweichend von der Bedingung, nur flächenmäßig zusammenhängende Regionen zu schaffen, gehören der Stadtregion auch die kreisfreien Städte Aachen, Bielefeld, Bocholt, Bonn, Hamm, Iserlohn, Köln, Leverkusen, Mönchengladbach, Münster, Rheydt und Viersen an (s. Schaubild 2). Da der Kreis die Erhebungseinheit der Schätzpreisstatistik darstellt, mußten bei der Abgrenzung der Regionen die Kreisgrenzen eingehalten werden. Folglich konnten Kreise, die aufgrund ihrer inhomogenen Struktur eigentlich unter verschiedenen Regionen hätten aufgeteilt werden müssen, nur ungeteilt derjenigen Region zugeordnet werden, der die Kreisfläche zum überwiegenden Teil angehört. Der Landkreis Düsseldorf-Mettmann wurde aus diesem Grunde der Stadtregion zugerechnet (s. Schaubild 2).

Die Kreise¹⁾ wurden zu folgenden zehn Regionen zusammengefaßt:

1. STADTREGION: Alle Stadtkreise Nordrhein-Westfalens und der Landkreis Düsseldorf-Mettmann;
2. NIEDERRHEINISCHE BUCHT: Aachen, Bergheim, Bonn, Düren, Erkelenz, Euskirchen, Geilenkirchen-Heinsberg, Grevenbroich, Jülich und Köln;
3. UNTERES WESERBERGLAND: Bielefeld, Halle, Herford, Lübbecke und Minden;
4. HELLWEGBÖRDEN: Lippstadt, Unna und Soest;
5. NIEDERRHEINISCHES TIEFLAND: Dinslaken, Geldern, Kempen-Krefeld, Kleve, Moers und Rees;
6. BERGISCHES LAND: Ennepe-Ruhr-Kreis, Iserlohn, Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Wupper-Kreis und Siegkreis;
7. WESTFÄLISCHE TIEFLANDBUCHT: Ahaus, Beckum, Borken, Coesfeld, Lüdinghausen, Münster, Recklinghausen, Steinfurt, Tecklenburg, Warendorf und Wiedenbrück;

1) Aufzählung der Landkreise, wie sie vor den durchgeführten Gebietsreformen bestanden.

Schaubild 2 : Das Preisniveau für Ackerland und Grünland in verschiedenen Regionen mit jeweils ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, 1972 / 73 DM / ha



8. OBERES WESERBERGLAND: Büren, Detmold, Höxter, Lemgo, Paderborn und Warburg;
9. SAUERLAND: Arnsberg, Brilon, Lüdenscheid, Meschede, Oberbergischer Kreis, Olpe, Siegen und Wittgenstein;
10. EIFEL: Monschau und Schleiden.

Die jährlichen Durchschnittspreise für Ackerland in den einzelnen Regionen lassen eindeutige regionale Preisdifferenzen erkennen (s. Tab. 25). Vergleicht man die Durchschnittspreise des Jahres 1973, so liegen die Preise in den Regionen Eifel (44 %), Sauerland (39 %), Oberes Weserbergland (24 %), Westfälische Tieflandbucht (19 %) und Bergisches Land (3 %) unter und in den Regionen Niederrheinisches Tiefland (4 %), Hellwegbörden (4,6 %), Unteres Weserbergland (16 %), Niederrheinische Bucht (46 %) und Städtische Region (70 %) über dem Durchschnittspreis für Ackerland in Nordrhein-Westfalen (28.060,-- DM/ha).

Auch in der Preisentwicklung lassen sich unterschiedliche regionale Tendenzen erkennen. In der Zeitspanne von 1968 bis 1973 sind die Ackerlandpreise in Nordrhein-Westfalen insgesamt um 7,7 % p.a. 1,55 %, gestiegen (s. Tab. 24). Für die einzelnen Regionen ergibt sich ein recht unterschiedliches Bild. So stiegen die Ackerlandpreise von 1968 bis 1973 in der Eifel um 29 %, p.a. 4,8 %, in der Niederrheinischen Bucht um 20 %, p.a. 3,3 %, im Bergischen Land um 27 %, p.a. 4,5 %, und im Sauerland um 7,6 %, p.a. 1,3 %. In den Regionen Niederrheinisches Tiefland, Hellwegbörden, Westfälisches Tiefland, Oberes Weserbergland und Unteres Weserbergland blieben die jährlichen Zuwachsraten unter 1 %. Nur in den Städtischen Regionen zeigt sich nach zunächst (1969 bis 1971) kräftigem Preisaufschwung eine seit 1972 eintretende Preisabschwächung. Der Preisumschwung ist offenbar auf die zunehmende amtliche Planung (räumliche Ausweisung) langfristig wünschenswerter Grün- bzw. landwirtschaftlicher Flächen zurückzuführen.

Wie bei Ackerland sind auch bei Grünland und Waldflächen regionale Preisunterschiede vorhanden. In der Preisentwicklung läßt sich für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die auch weiterhin in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben, aussagen, daß dieser Bereich des Bodenmarktes relativ preisstabil ist. Allerdings reicht der hier vorliegende Untersuchungszeitraum nicht aus für längerfristig sichere Aussagen.

4.3.2 Entwicklung der Bodenpreise in verschiedenen Regionen

Eine übersichtliche Darstellung von der Höhe und Entwicklung der Bodenpreise in den Landkreisen, Stadtkreisen und verschiedenen Regionen Nordrhein-Westfalens geben die Schaubilder 3 und 4.

Bei der Interpretation der Schaubilder ist zu beachten, daß sich der Maßstab von Schaubild zu Schaubild ändert. Allen Trendberechnungen liegen 11 halbjährlich durchgeführte Befragungen vom 2. Halbjahr 1968 bis zum 2. Halbjahr 1973 einschließlich zugrunde. Die Berechnung erfolgte nach dem Verfahren der gleitenden Durchschnitte.

Die Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenpreise in den Land- und Stadtkreisen Nordrhein-Westfalens (s. Schaubild 3 und 4) folgt keinem einheitlichen Trend. Während in den Landkreisen stagnierende bis allmählich ansteigende Preise zu erkennen sind, ist die Preisentwicklung in den Stadtkreisen seit der Trendwende 1970 fallend.

Die Acker- und Grünlandpreise in den verschiedenen Regionen Nordrhein-Westfalens weisen neben unterschiedlichen Preisniveaus auch ungleiche Preisentwicklungen auf. So gibt es Regionen mit steigenden, stagnierenden und fallenden Bodenpreisen. Eindeutig steigende Acker- und Grünlandpreise finden sich in der Niederrheinischen Bucht. Fallende Grünlandpreise kommen in den Regionen Westfälisches Tiefland und im Oberen Weserbergland vor. In allen anderen Regionen kann man, abgesehen von geringfügigen Preisverschiebungen, von überwiegend stagnierenden Acker- und Grünlandpreisen sprechen.

Schaubild 3: Entwicklung der Ackerlandpreise in verschiedenen Regionen Nordrhein-Westfalens, DM/qm

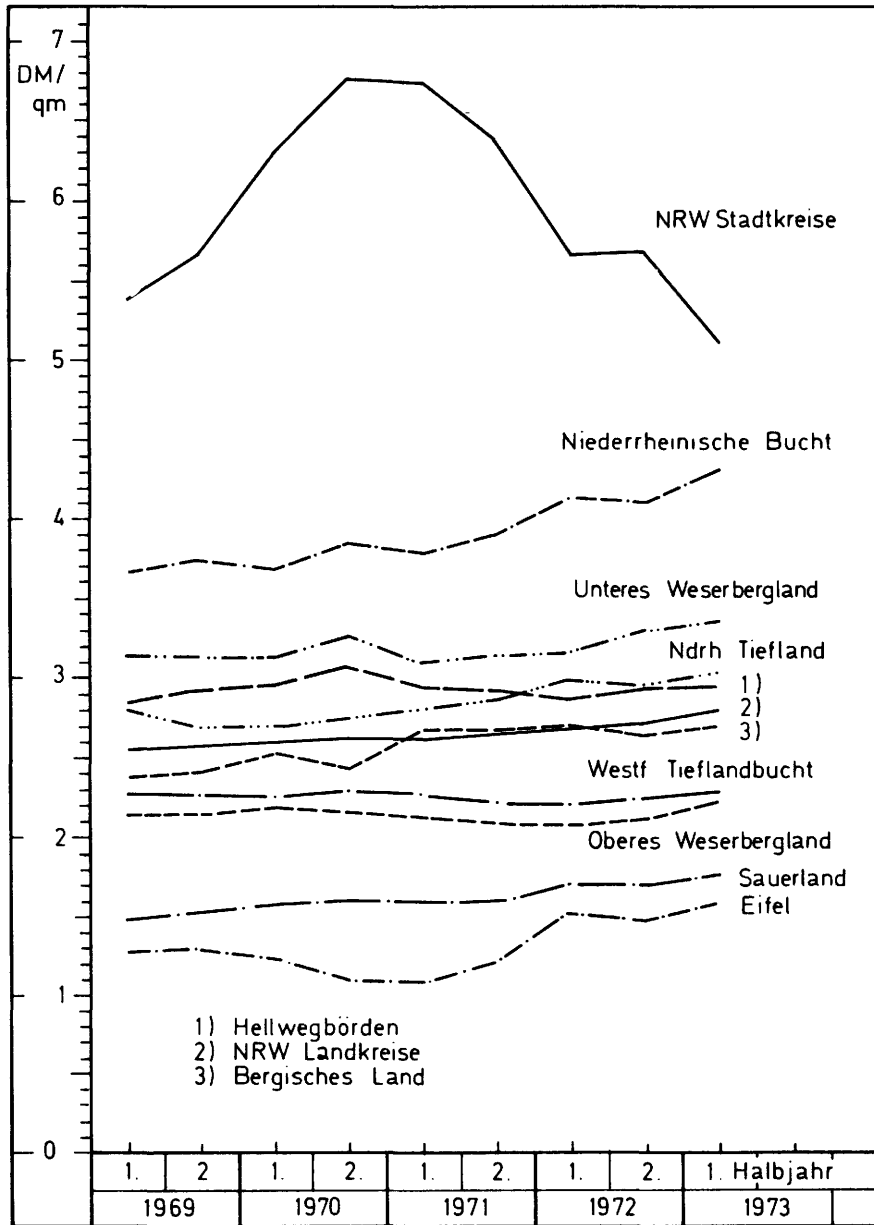
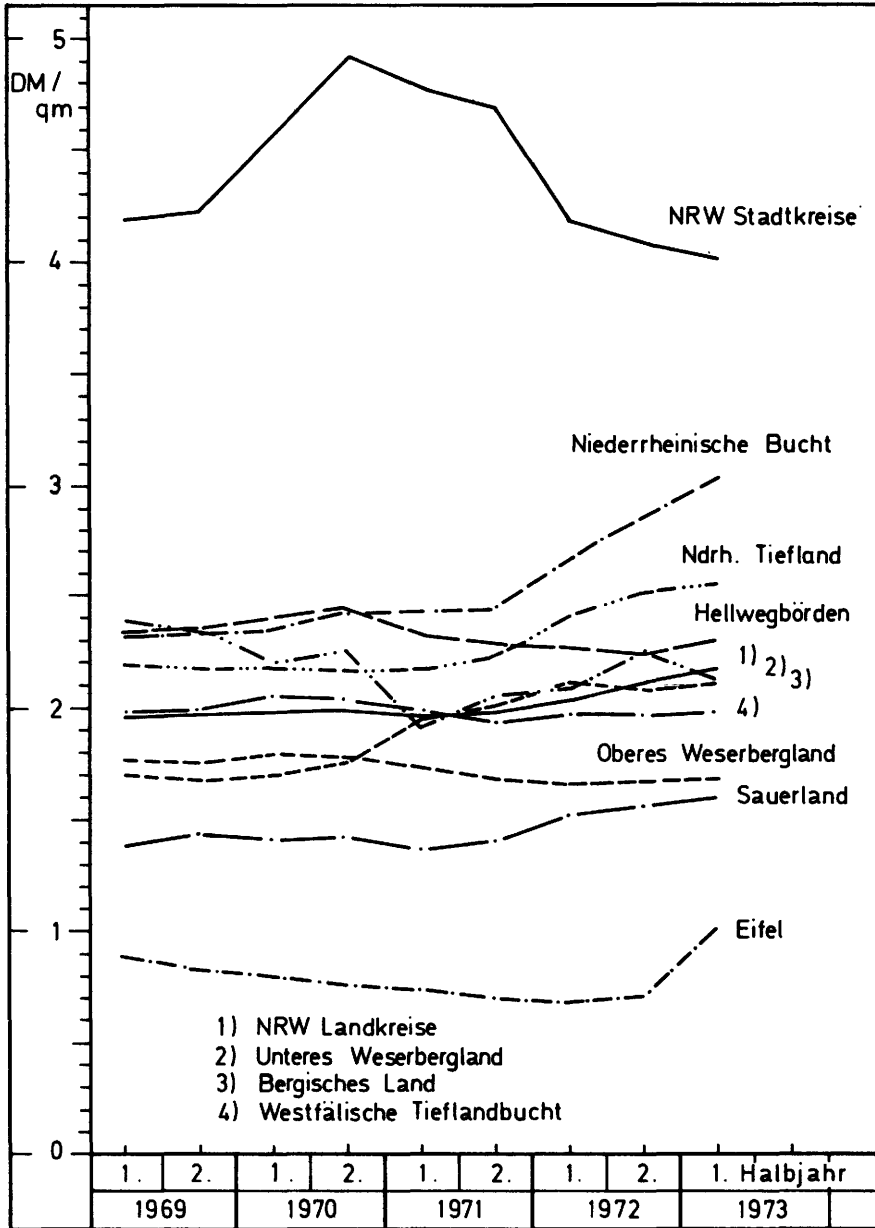


Schaubild 4 : Entwicklung der Grünlandpreise in verschiedenen Regionen Nordrhein - Westfalens , DM /qm



4.4 Bodenumsätze und Marktstruktur

Die Wirtschaftsfläche des Landes Nordrhein-Westfalen beträgt rund 3,41 Mill. ha. Davon bewirtschaftete im Jahre 1970 die Landwirtschaft rund 1,93 Mill. ha (56,7 %) und die Forstwirtschaft 0,809 Mill. ha (23,7 %). Von der landwirtschaftlich genutzten Fläche (100 %) wurden rund 1,07 Mill. ha (55,5 %) als Ackerland, 0,758 Mill. ha (39,3 %) als Grünland und 0,099 Mill. ha (5,2 %) als Gartenland, Obstanlagen, Baumschulen, Rebland, Korbweiden, Pappelanlagen und Weihnachtsbaumkulturen genutzt.

Die zur Überprüfung der Schätzpreise angelegte Kaufpreiserhebung¹⁾ in 14 ausgewählten Landkreisen Nordrhein-Westfalens erlaubt für das Jahr 1970 die Schätzung der Umsätze land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens. Danach wurden 1970 in Nordrhein-Westfalen 3.152 Ackerland-, 1.496 Grünland- und 856 Waldflächenverkäufe getätigt. Insgesamt betrug der Umsatz an land- und forstwirtschaftlicher Fläche, welche auch ferner in land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung bleibt, 10.768 ha. Die im Jahre 1970 umgesetzte land- und forstwirtschaftliche Fläche besitzt einen prozentualen Anteil von 0,4 an der gesamten land- und forstwirtschaftlichen Fläche. Von den verkauften 10.768 ha land- und forstwirtschaftlicher Fläche waren 5.188 ha (48,2 %) Ackerland, 1.976 ha (18,3 %) Grünland und 3.604 ha (33,5 %) Waldflächen.

Betrachtet man ausschließlich die verkaufte landwirtschaftliche Nutzfläche gemessen an ihrem Gesamtflächenanteil in Nordrhein-Westfalen, so wird relativ mehr Ackerland als Grünland gehandelt. Das vergleichbare Bodennutzungsverhältnis (Ackerland : Grünland) beträgt sowohl in den der Stichprobe angehörigen Landkreisen als auch in Nordrhein-Westfalen insgesamt 60 : 40. Die verkaufte landwirtschaftliche Nutzfläche teilt sich dagegen auf in 72 % Acker- und 28 % Grünland. Diese Verhältniszahlen bestätigen, daß gemessen am Nutzungsartenverhältnis relativ mehr Ackerland als Grünland verkauft wird. Die Zahlen weisen darauf hin, daß überwiegend Ackerflächen gebzw. verkauft werden.

1) Mantau, R.: Preisermittlung auf dem Bodenmarkt, a.a.O., S 34 ff.

Die in der repräsentativen Stichprobe erfaßten Bodenverkäufe haben durchschnittlich Parzellengrößen von 1,65 ha bei Ackerland, 1,34 ha bei Grünland und 4,21 ha bei Waldflächen. Die Mehrzahl der Verkäufe sind reine Parzellenverkäufe. Verkäufe geschlossener landwirtschaftlicher Betriebe sind nur in geringem Umfang am landwirtschaftlichen Bodentransfer beteiligt. Der geschätzte Umsatz landwirtschaftlicher Betriebe in Nordrhein-Westfalen für das Jahr 1970 beträgt 48 Stück.

Zur Klärung der Frage der beruflichen Zugehörigkeit der Verkäufer und Erwerber landwirtschaftlicher Flächen, die auch weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben, soll hier lediglich zwischen den Berufsgruppen Landwirt und Nichtlandwirt unterschieden werden. Zu den Nichtlandwirten werden auch die aus Altersgründen ausgeschiedenen Landwirte und ehemalige Landwirte, die inzwischen einen anderen Beruf ergriffen haben, gezählt. Von den insgesamt 1.319 land- und forstwirtschaftlichen Kauffällen der repräsentativen Stichproben waren 446 (33,8 %) Verkäufe von Landwirten und 873 (66,2 %) Verkäufe von Nichtlandwirten. Als Käufer traten 799 (60,6 %) Landwirte und 520 (39,4 %) Nichtlandwirte auf. Land- und forstwirtschaftliche Flächen, die in ihrer ursprünglichen Nutzung erhalten bleiben, werden mithin überwiegend von Nichtlandwirten angeboten und von Landwirten erworben. Das Anbieterverhältnis zwischen den Berufsgruppen Landwirt und Nichtlandwirt in der Stichprobe läßt keinen Unterschied zwischen Realteilungsgebieten und Gebieten mit geschlossener Vererbung erkennen. Das Überwiegen der Landwirte unter den Erwerbern deutet hin auf das relativ starke Kaufinteresse der Betriebsinhaber, denen das Grundstücksverkehrsgesetz auch ein gewisses Kaufprivileg einräumt.

4.5 Aussagefähigkeit der Ergebnisse

Die Überprüfungen des methodischen Konzepts¹⁾ und der Ergebnisse der Schätzpreisstatistik haben gezeigt, daß die ange-

1) Mantau, R.: Preisermittlung auf dem Bodenmarkt, a.a.O., S. 34 ff.

wandte Methode als Verfahren zur Ermittlung von Bodenpreisen geeignet ist.

Informationswert und Durchführbarkeit jeder statistischen Methode steigen grundsätzlich mit ihrer Anpassungsfähigkeit an sachliche, zeitliche, technische, institutionelle und personelle Veränderungen. Diesbezüglich hat sich die Schätzpreisstatistik u. E. als ein anpassungsfähiges und praktikables statistisches Verfahren bewährt.

Die Erhebungsmethode, durchgeführt als Panelbefragung, erwies sich als voll befriedigendes Mittel, einmal gewonnene Experten zur laufenden und beständigen Berichterstattung über Bodenpreise zu ermutigen.

Gegenüber einer Kaufpreisstatistik verlangt die Schätzpreisstatistik nur geringen Zeit-, Arbeits- und Sachaufwand. Dies führt insbesondere zu einem schnelleren Vorliegen der Ergebnisse.

Der Informationswert der Ergebnisse ist aufgrund des hohen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Differenzierungsgrades sehr beträchtlich. Bezüglich der sachlichen Differenzierung kann die Schätzpreisstatistik mehr leisten als eine Kaufpreisstatistik.

Die Differenzierbarkeit einer Kaufpreisstatistik ist abhängig von der Anzahl der erfaßten Kauffälle, von der der Grad der sachlichen Differenzierung für eine bestimmte räumliche und zeitliche Einheit abhängt. Demgegenüber kann man bei einer Schätzpreisstatistik im voraus auf den erforderlichen Grad der Differenzierung abstellen. Während bei der Kaufpreisstatistik die Sicherheit der Aussage mit zunehmender Differenzierung fällt, unterliegt die Schätzpreisstatistik diesem statistischen Gesetz in weitaus geringerem Maße, da sich die Zahl der Schätzungen nicht entsprechend der Abnahme der Kauffälle verringert.

Aufgrund statistisch-methodischer Bedingungen fällt die Aufteilung der Schätzpreisstatistik ergiebiger aus als dies bei

einer Kaufpreisstatistik jemals der Fall sein könnte. Nun ist aber auch bei einer Schätzpreisstatistik die Differenzierung nicht beliebig weit zu stecken. Doch besteht die Möglichkeit, den Grad der Differenzierung durch eine flexible Anpassung an gewünschte Informationen zu erweitern. Will man z.B. die sachlichen Differenzierungen konstant halten, so kann man durch eine geringere räumliche und/oder zeitliche Unterscheidung die Anzahl der schätzenden Experten und damit auch die Anzahl der Preisreihen erhöhen. Eine Preisreihe umfaßt alle sachlich unterschiedlichen Erhebungsmerkmale (Schätzungen für Ackerland, Grünland ..., etc.) innerhalb einer Erhebungseinheit (Kreis).

5. Bestimmungsgründe der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

5.1 Problemstellung

Versuche zur Erklärung der Bestimmungsgründe landwirtschaftlicher Bodenpreise sind in jüngster Vergangenheit, d.h. seit ca. 1970, mehrfach unternommen worden ¹⁾.

Ausgehend von älteren und jüngeren Arbeiten über die Theorie der Bodenpreisbildung ²⁾ bzw. Bodenbewertung wurde nunmehr unter Anwendung der modernen Rechentechnik und mittels mathematisch-statistischer bzw. ökonometrischer Methoden versucht, Erklärungen zu suchen, die für eine objektive Bodenpreisanalyse taugen.

-
- 1) Feuerstein, H.: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens - Eine ökonometrische Analyse des schleswig-holsteinischen Bodenmarktes von 1954 bis 1968 (Diss.), Kiel 1970.

Pook, W.: Bodenpreise in der Land- und Forstwirtschaft. (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. von H. Kötter, H. 2, Stuttgart 1971.

Nositschka, H.: Ein Beitrag zur Erklärung der Preisbildung landwirtschaftlich genutzten Bodens (Diss.), Bonn 1973.

Wentrup, C.: Bestimmungsgründe für Bodenpreise - Ein Beitrag zur Klärung der Preisbildung auf dem land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. von W. Henrichsmeyer und H. Kötter, H. 5, Stuttgart 1978.

- 2) Thaer, A.: Die Wertschätzung des Bodens, Berlin 1811.

Thünen, J.H.v.: Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, reprographischer Nachdruck der 3. von H. Schumacher hrsg. Aufl., neu hrsg. von W. Bräuer und E.E.A. Gerhard, Darmstadt 1966.

Alonso, W.: Location and Land Use, Toward a General Theorie of Land Rent, Cambridge and Massachusetts 1964.

Gerl, F.: Die Theorie der landwirtschaftlichen Grundrente in der Volkswirtschaftslehre (Habilitationsschrift), Bonn 1956

u.a.

Ziel des Bemühens ist es, zu einer sachgerechten und einsichtigen Wertermittlung beizutragen. Bestehende unterschiedliche Bewertungsverfahren für ein und dasselbe Grundstück können erhebliche Preisunterschiede hervorrufen, welche die Beteiligten nicht selten verwirren.

In den vorliegenden Untersuchungen über Bestimmungsgründe wurde versucht, zusätzlich zur Theorie der Bodenpreisbildung die bedeutsamen Einflußfaktoren der Bodenpreise zu beschreiben und sie statistisch so zu isolieren, daß sie sich in einem Preis-erklärungsmodell als praktikable Rechengröße verwenden lassen.

5.2 Theoretische Betrachtungsweise

Die theoretischen Betrachtungen der Bodenpreisbildung kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, daß der Bodenpreis sowohl von ökonomischen als auch außerökonomischen Faktoren beeinflusst wird.

Dieser zweigleisige Erklärungsansatz resultiert aus der Erkenntnis, daß der Boden besondere Eigenschaften besitzt und ebenso vielfältige Funktionen in unserer Gesellschaft erfüllt.

Die besonderen Eigenschaften, wie Immobilität, räumliche Ausdehnung, Unzerstörbarkeit, Unvermehrbarkeit und die Annahme, daß der Boden keine Produktionskosten verursacht, sind die Ursache dafür, daß er ökonomisch oftmals eine Sonderstellung einnimmt.

Zu den vielfältigen Funktionen, die der Boden in unserer Gesellschaft erfüllt, gehören die ursprünglichen Funktionen als Lieferant von Rohstoffen und als Standort der Produktion (Landwirtschaft, Forstwirtschaft) bzw. der Produktionsstätte (Industrie), als Standort der Wohnungen und der Freizeitgestaltung. Neben seinen ursprünglichen Funktionen übernahm der Boden weitere Funktionen als Kapitalanlage, Vererbungs-, Beleihungs- und Spekulationsobjekt.

Die Tatsache, daß der Boden praktisch für alle menschlichen Tätigkeiten sehr große Bedeutung besitzt, vielfach ein

unverzichtbares Wirtschaftsgut ist und wegen seiner Unzerstörbarkeit als ein sehr sicheres und daher auch beliebtes Vermögensgut anzusehen ist, führte dazu, daß sein Preis neben ökonomischen auch außerökonomischen Einflußfaktoren ausgesetzt ist.

Dazu zählen berufsbedingte soziokulturelle Einflüsse wie Berufsethos und Erbsitten, politisch-administrative Einflüsse wie ordnungspolitische Regelungen der Produktionsverfassung, der Marktverfassung, der Geld- und Finanzverfassung als auch ablaufpolitische Regelungen der Preis- und Mengen- und der Geld- und Finanzpolitik.

Als unmittelbar bodenpreisbestimmende ökonomische Variablen können die Grundrente und die Bodenrendite angesehen werden. Die Grundrente ist als Preis für die Bodennutzung anzusehen, d.h., ihr Wert ergibt sich als Ergebnis aus dem gesamtwirtschaftlich fest vorgegebenen Angebot an und einer variablen Nachfrage nach Flächen der Bodennutzung. Die Bodenrendite ist als "Zinssatz" für das in Boden gehaltene Vermögen interpretierbar und als kalkulatorisch abhängige Größe des in einer Volkswirtschaft allgemein vorherrschenden Zinssatzes anzusehen. Für Boden als sichere Vermögensanlage werden die Werte unterhalb des durchschnittlichen volkswirtschaftlichen Zinssatzes liegen. Exakte Zahlenwerte liegen hierzu nicht vor.

Zusätzlich wird der Bodenpreis auch von den zu erwartenden künftigen Änderungen der Grundrente und Bodenrendite beeinflusst. Eine geringe Anzahl von Marktteilnehmern, ungenügende Markttransparenz, die räumliche und sachliche Inhomogenität des Bodens sowie die daraus resultierenden persönlichen Präferenzen bedingen nicht zuletzt eine unvollständige Konkurrenzsituation auf dem Bodenmarkt.

5.3 Empirische Analyse der Bodenpreisbildung

Vorliegende Arbeiten über Bestimmungsgründe der Bodenpreise haben gezeigt, daß sich nur über eine exakte sachliche, räumliche und zeitliche Abgrenzung des Bodensektors Erkenntnisse über die Ursachen der Bodenpreisbildung gewinnen lassen.

Die genannten Arbeiten von Feuerstein, Pook, Nositschka und Wentrup befassen sich zwar sachlich übereinstimmend mit den Ursachen der Preisbildung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt, doch unterscheiden sie sich sowohl in ihrer räumlichen als auch zeitlichen Abgrenzung. Als weiterer Mangel sind die nach unterschiedlichen statistischen Methoden erfaßten Bodenpreise (Ausgangsdaten) anzusehen.

Insofern ist festzustellen, daß der derzeitige Erkenntnisstand keine allgemein verbindlichen Aussagen über die Bestimmungsgründe landwirtschaftlicher Bodenpreise in der Bundesrepublik Deutschland zuläßt.

Dennoch gestatten die bisherigen Arbeiten einige immerhin auch empirisch abgesicherte qualitative Aussagen der Bodenpreisbildung für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Korrelationsrechnungen ¹⁾ haben gezeigt, daß die Beziehungen zwischen Bodenpreis und einzelnen plausiblen Variablen in der Mehrzahl der Fälle nur sehr gering sind. Dies kann als eine Bestätigung für die theoretische Erkenntnis angesehen werden, daß die Bodenpreisbildung von sehr vielen und ihrem Wesen nach sehr unterschiedlichen Faktoren beeinflusst wird.

Wentrup gliedert seine den Bodenpreis beeinflussenden Indikatoren in

- (1) landwirtschaftliche und
- (2) außerlandwirtschaftliche Indikatoren.

1) Wentrup, C.: Bestimmungsgründe ..., a.a.O., S. 62 ff.

Statistisch signifikante Beziehungen ergaben sich in seiner Arbeit in Abhängigkeit von

zu (1)

- a) dem durchschnittlichen Deckungsbeitrag¹⁾ je landw. Arbeitskraft in der zugehörigen Gemeinde,
- b) dem Anteil der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe²⁾ an allen landw. Betrieben in der zugehörigen Gemeinde und
- c) der durchschnittlichen Bodenklimazahl³⁾ im zugehörigen Kreis;

zu (2)

- a) der Einwohnerzahl je km² in der zugehörigen Gemeinde,
- b) der Entfernung des Grundstücks zum nächsten bebauten Gebiet,
- c) der Entfernung des Grundstücks zum zugehörigen Gemeindeort,
- d) der Entfernung des Grundstücks zum nächsten zentralen Ort,
- e) der Höhe des Bodenpreises für baureifes Land der zugehörigen Gemeinde und
- f) der Entfernung des Grundstücks zum nächsten Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der zugehörigen Gemeinde und der darin ausgewiesenen Flächen für Rohbauland und baureifes Land.

-
- 1) Deckungsbeitrag: Ein Wettbewerbsmaßstab hinsichtlich der relativen Vorzüglichkeit der verschiedenen Betriebszweige in der Betriebsplanung. Er errechnet sich aus der Marktleistung minus direkt zuordbaren Kosten. Er ist der Betrag, den der einzelne Betriebszweig zur "Deckung" der festen Kosten des Betriebes und zum Gewinn beiträgt.
 - 2) Vollerwerbsbetriebe: werden vom Betriebsleiter hauptberuflich bewirtschaftet oder beschäftigen im Betrieb mindestens eine ständige Vollarbeitskraft und erreichen ein Betriebseinkommen über 35.000,-- DM je Betrieb oder mindestens 17.500,-- DM je Arbeitskraft.
 - 3) Bodenklimazahl: Summe der EMZ geteilt durch die Gesamtfläche eines Betriebes; ein relativer Wertmaßstab für die durchschnittliche Ertragsfähigkeit je Hektar eines Betriebes.

Eine genauere Betrachtung der unter (1) genannten drei Indikatoren läßt erkennen, daß sie untereinander gewisse wechselseitige Beziehungen aufweisen. Insgesamt sind sie ein Indiz für die natürliche Fruchtbarkeit und die mögliche Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung. Andere Arbeiten (Feuerstein, Pook u. Nositschka) verwenden ebenfalls Indikatoren, welche die natürliche Ertragskraft des Bodens zum Ausdruck bringen, z.B. durchschnittliche Erträge von Getreide, Zuckerrüben bzw. Anteile von Ackerfrüchten (Zuckerrüben, Feldgemüseanbau u.a.), die über die Intensität der Bewirtschaftung Aussagen erteilen.

Die außerlandwirtschaftlichen Indikatoren lassen sich in zwei Gruppen aufteilen:

- a) Indikatoren der außerlandwirtschaftlichen Wirtschaftskraft und
- b) Indikatoren der Lage.

Als Indikatoren der außerlandwirtschaftlichen Wirtschaftskraft sind zu nennen die Einwohnerzahl je km², das Bruttoinlandsprodukt je Kopf der Wirtschaftsbevölkerung und die Realsteuerkraft je Einwohner.

Erstmalig hat Wentrup neben den Indikatoren für die Kennzeichnung der außerlandwirtschaftlichen Wirtschaftskraft spezielle Indikatoren der Lage (s.o.) ermittelt. Er konnte feststellen, daß alle von ihm verwendeten Lagekriterien einen signifikanten Einfluß auf den Bodenpreis haben. Besonders unter dem Einfluß der zu erwartenden städtebaulichen Entwicklung können die Preise von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit zunehmender Nähe zu Baugebieten ansteigen. Obwohl eine Bauerwartung für diesen Boden in absehbarer Zeit nicht realistisch ist, wird "lagebegünstigtes Agrarland" zu einem höheren Preis gehandelt, als vom landwirtschaftlichen Ertrag her zu rechtfertigen ist.

Wahrscheinlich werden von den Kaufteilnehmern langfristige Erwartungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung vorweggenommen. Dies läßt sich auch der vom Verfasser erarbeiteten Statistik der Preise für Ackerland, Grünland und Wald in Nordrhein-Westfalen entnehmen. Tabelle 28 zeigt deutlich, daß der Preis für landwirtschaftlich genutzten Boden in den städtischen Regionen des Landes erheblich höher liegt als in den übrigen Gebieten (Landkreisen).

Tabelle 28: Preise für Ackerland, Grünland und Wald² in¹⁾
 Nordrhein-Westfalen 1968 - 1973 in DM/m²

Nutzung und Region Jahr	Ackerland		Grünland		Wald	
	Land- kreise	Städt. Region	Land- kreise	Städt. Region	Land- kreise	Städt. Region
1968/69	2,55	5,37	1,95	4,08	1,06	2,19
1970/71	2,61	6,57	1,97	4,80	1,04	2,40
1972/73	2,75	5,36	2,13	4,17	1,14	2,00

1) Quelle: Mantau, R.: Preisermittlung auf dem Bodenmarkt -
 Ein Beitrag zur Erfassung der Bodenpreise -
 (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie).
 Hrsg. von W. Henrichsmeyer und H. Kötter, H. 4,
 Stuttgart 1974.

5.4 Erkenntnisstand

Mittels Regressionsanalysen wurde von Feuerstein, Pook und Wentrup versucht, die vermuteten Auswirkungen auf die Höhe der Bodenpreise zu quantifizieren. Alle verfolgen das Ziel, die Bodenpreise in einem Schätzansatz simultan zu erklären, d.h., die Einflüsse mehrerer als brauchbar beurteilter bodenpreisbeeinflussender Indikatoren gleichzeitig zu erfassen. Dabei ist es noch nicht gelungen, einen allgemein verwertbaren und gleichzeitig hohen Erklärungsbeitrag zu finden. Die erreichten Erklärungsbeiträge liegen bei einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 1,000 nicht wesentlich über 50 %. Dieses Ergebnis kann aber nicht überraschen, weil die recht große Zahl von signifikanten Indikatoren, welche einzeln nur sehr geringe Erklärungsbeiträge zur Bodenpreishöhe liefern, als Indizien dafür gewertet werden müssen, daß die bei der Bodenpreisbildung wirksamen Faktoren sehr zahlreich und relativ gleichgewichtig sind und daß zwischen ihnen viele wechselseitige Beziehungen bestehen.

Erklärungsbeiträge (Regressionskoeffizienten), die nicht wesentlich über 50 % liegen, führen nur zu unzureichend gesicherten Schätzparametern, die für ein mathematisch aufgebautes Erklärungsmodell nicht taugen. Vielmehr deuten sie darauf hin, daß in den unterstellten Hypothesen noch wichtige Einflußfaktoren unberücksichtigt geblieben sind bzw. sich einer objektiven Quantifizierung entziehen.

Dennoch ist der Nutzen der Forschung nach den Bestimmungsgründen der Bodenpreise nicht zu verkennen. Wentrup regt an, bis zur Vorlage weiterer Erkenntnisse die bisher statistisch gesicherten Einflußfaktoren in ein sachlogisch aufgebautes Schema einzubringen und durch begründete Zu- und Abschläge zu einem "Durchschnittspreis für Einzelgrundstücke einer landwirtschaftlichen Nutzungsart in der jeweiligen Region" den Wert eines speziellen Einzelgrundstücks abzuleiten.

Durch die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Einzelgrundstücke nach dem vorgeschlagenen Schema ist sichergestellt, daß alle im Laufe dieser Untersuchung als wesentlich erachteten Bestimmungsgründe für Bodenpreise und -werte in die Überlegungen einbezogen werden. Darüber hinaus werden auf diese Weise verschiedene Unvollkommenheiten, die bei dem schwierigen Erfassen der Bodenwertermittlung notwendigerweise auftreten, deutlich herausgestellt. Speziell zur Ermittlung der Indikatorenwerte und zum Problem der Gewichtung der einzelnen Einflüsse auf die Bodenpreise und -werte wird es erforderlich sein, noch weitere Kenntnisse zu sammeln. Vorteilhaft ergänzen dürften sich hierbei die Erfahrungen und das Wissen von Fachleuten mit den Ergebnissen weiterer noch durchzuführender wissenschaftlicher Untersuchungen.

Tabelle 29: Schematische Darstellung eines Vorschlags zur Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Einzelgrundstücken

Bestimmungsgründe	Indikatoren	Wert des Einzelgrundstücks ² in DM/m ²
Nutzungsspezifische großräumige natürliche land- und forstwirtschaftliche Gegebenheiten und allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse	Durchschnittspreis für Einzelgrundstücke einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsart in der jeweiligen Region	---
Natürliche Fruchtbarkeit	Ackerzahl, Grünlandzahl u.ä. für die anderen Nutzungsarten noch zu entwickelnde Indikatoren	± ---
Örtliche land- und forstwirtschaftliche Besonderheiten	Durchschnittlicher Deckungsbeitrag je landw. Arbeitskraft in der zugehörigen Gemeinde, Anteil der Vollerwerbsbetriebe an allen landw. Betrieben in der zugehörigen Gemeinde o.ä.	± ---
Örtliches Baulandpreinsniveau	Niedrigster Richtpreis für baureifes Land in der zugehörigen Gemeinde o.ä.	± ---
Entfernung zum nächsten geplanten oder bereits verwirklichten Baugebiet	Entfernung zum nächst. in einem Bebauungsplan ausgewiesenen baureifen Land, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Rohbauland oder bebauten Gebiet	± ---
Innerbetriebliche Besonderheiten	Deckungsbeitrag für Flächen einer Nutzungsart im speziellen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb o.ä.	± ---
Berufs- und/oder mentalitätsbedingte individuelle Besonderheiten	Noch zu entwickelnde Indikatoren für individuell unterschiedliche Freizeit- und/oder Liebhaberwerte von Grundstücken und Vorstellungen über die Höhe einer angemessenen Bodenrendite	± ---
Wert eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Einzelgrundstücks		--- =====

Quelle: Wentrup, C.: Bestimmungsgründe ..., a.a.O., S. 86.

6. Bestehende Möglichkeiten zur Erstellung weiterer landwirtschaftlicher Bodenpreisstatistiken

6.1 Vorhandene Datengrundlagen

6.1.1 Genehmigungsbehörden nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Die Genehmigungsbehörden nach dem Grundstücksverkehrsrecht für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind in der Bundesrepublik Deutschland die Landwirtschaftsämter, in einigen Bundesländern auch Landwirtschaftskammern genannt. Die Ämter erhalten Nachricht von allen genehmigungspflichtigen Grundstückskaufverträgen, so daß hier alle wesentlichen Daten des Kaufvertrages erfaßbar sind.

Aus der internen Kaufpreissammlung, Brieftagebuch oder Hauptbuch genannt, können außer den Daten des Kaufvertrages die künftige Nutzung des Grundstücks aufgenommen werden. Mit Hilfe der Angabe über die künftige Nutzung des Grundstücks, die von den zuständigen Sachbearbeitern festgestellt wird, kann eine über den Inhalt der Kaufverträge hinausgehende genaue sachliche Zuordnung des Preises erfolgen.

Dazu ist noch festzustellen, daß in der Regel die Bestimmung der künftigen Nutzung eines Grundstücks teils aus den Inhalten des Vertrages und teils aus dem Wissen der Sachbearbeiter der Landwirtschaftsämter resultiert. Nur in Ausnahmefällen wird eine eingehende Analyse der näheren Gegebenheiten eines Grundstücks vorgenommen. Für die überwiegende Mehrzahl kann jedoch von der Richtigkeit der Angaben ausgegangen werden.

Die Vollständigkeit der Kaufpreise ist bei den Landwirtschaftsämtern gegeben. Zusätzlich verfügen die Landwirtschaftsämter als Genehmigungsbehörden über qualifizierte Kenntnisse auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt.

6.1.2 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei Stadt- und Landkreisen

Zur Ermittlung von Grundstückswerten von unbebauten und bebauten Grundstücken existiert gemäß dem Bundesbaugesetz für den Bereich einer kreisfreien Stadt oder eines Landkreises ein selbständiger Gutachterausschuß.

Die internen Kaufpreissammlungen dieser Gutachterausschüsse stellen eine im nationalen als auch im internationalen Vergleich hervorragende Grundlage für die Erstellung von Bodenpreisstatistiken dar.

Den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden wie den Landwirtschaftsämtern Abschriften der notariell beurkundeten Kaufverträge zugeschickt.

Zusätzlich haben sie Zugriff auf die Verwaltungsstellen der Planung, der Bauordnung und des Liegenschaftskatasters. Dies ist als entscheidend anzusehen für die Beschaffung und Güte der Bezugsdaten zu Kaufpreisen. Die Bezugsdaten umfassen Lagebezeichnung und Größe und Form der Grundstücke, Angaben zur Nutzbarkeit, zur tatsächlichen Nutzung, zu den Vertragspartnern und sind i.d.R. für unbebaute Grundstücke vollständiger als für schon bebaute.

Zu beachten sind unterschiedliche Organisationsformen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen in Landkreisen und kreisfreien Städten sowie in den verschiedenen Bundesländern. Daraus ergeben sich unterschiedliche Behandlungsweisen für unbebaute und bebaute Grundstücke und speziell auch für rein landwirtschaftlich nutzbare und landwirtschaftlich genutzte, aber bebaubare Grundstücke (Bauerwartungsland).

Eine statistische Auswertung der Kaufwerte erfolgt über Richtwertkarten. Auf der Grundlage von Katasterkarten (Deutsche Grundkarte) werden homogene Preisgebiete abgegrenzt und für diese sogenannten Richtwerte von einem Expertengremium

(Gutachterausschuß) unter Zuhilfenahme der vorliegenden Preisreihen geschätzt.

Richtwerte für ausschließlich landwirtschaftliche Grundstücke wurden bisher nicht ausgewiesen. Die dafür notwendigen Daten, das sei hier ausdrücklich erwähnt, sind vorhanden.

6.1.3 Forschungsvorhaben zur Erstellung von Bodenpreisberichtssystemen

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat 1978 in sein mittelfristiges Forschungsprogramm - Raumentwicklung und Siedlungsentwicklung - das Forschungsfeld "Laufende Berichterstattung über Bodenpreise" hineingenommen.

Seitens des Ministeriums wird auf die unzureichende empirische Information über Preisniveau und Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt und ihre Abhängigkeit von Infrastrukturerschließung, von bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen, von Eigentumsverhältnissen sowie von gesamt- und regionalwirtschaftlichen Entwicklungen hingewiesen.

Daher sind in dem genannten Forschungsfeld bisher zwei Projekte angesiedelt, die dem Aufbau eines Berichtssystems dienen sollen.

- a) Die Entwicklung von Bodenpreisen nach Teilräumen und Standorten - Fallstudien zur Erfassung und Bewertung der Preisbildungsdeterminanten in regionalen Bodenmärkten.
- b) Erfassung und Dokumentation von Bodenpreisen in laufender Berichterstattung - Methodenstudie zur Verbesserung der Informationsbasis für die Bodenmarktpolitik der öffentlichen Hand.

Das erste Projekt soll die Information über Bodenpreise - einschließlich land- und forstwirtschaftliche Bodenpreise - und bodenpreisbildende Faktoren durch eine Reihe von vergleichbar angelegten Bodenmarktanalysen verbessern. Das zweite Projekt soll die methodischen und technischen Probleme klären, die mit einem Berichtssystem über Bodenpreise verbunden sind.

Die Ergebnisse dieser Arbeiten werden zusätzlich Aufschlüsse zur Erstellung von landwirtschaftlichen Bodenpreisstatistiken liefern.

7. Maßnahmen zur direkten Beeinflussung des Bodenmarktes

Im Gegensatz zum Markt für nicht landwirtschaftlich genutzten Boden nimmt der Markt für land- und forstwirtschaftlich genutzten Boden eine gewisse Sonderstellung ein. Das ist darauf zurückzuführen, daß es einige besondere diesen Markt betreffende Regelungen gibt. Diese rechtlichen Regelungen werden unter II. C, D, E ausführlich besprochen.

C. Rechtliche Regelungen, welche den Bodeneigentumswechsel betreffen

=====

Inhalt und Stellung des Bodeneigentums

Artikel 14 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 ¹⁾, der lautet:

1. Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
2. Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
3. Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen,

garantiert die miteinander verwandten Grundrechte des Eigentums und des Erbrechts. Diese verfassungsrechtliche Verbürgung von Eigentum und Erbrecht beinhaltet eine Anknüpfung an die Tradition des ausgehenden 18. und des 19. Jahrhunderts mit den damals aufkommenden Grundrechtskatalogen. "Da die Verfassungsbewegung aus historischen Gründen von dem in jener Zeit aufstrebenden Bürgertum getragen wurde, war es folgerichtig, daß dieses seine eigene gesellschaftliche und politische Grundlage, das Privateigentum, den Fundamentalrechten des Lebens, der Freiheit und der Ehre als viertes Grundprinzip hinzufügte" ²⁾.

Obwohl die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sich tiefgreifend gewandelt hatten, nimmt das Grundgesetz diese Tradition wieder auf. Dem Wandel wird nicht durch einen Verzicht auf die Eigentumsgarantie, sondern durch Verstärkung der Eingriffsmöglichkeiten und - korrespondierend damit - der Erweiterung der Entschädigungspflichten Rechnung getragen.

Sämtliche in Art. 14 GG enthaltenen Regelungen sind unmittelbar geltendes Recht. Es handelt sich nicht lediglich um Programmsätze

1) BGBI., S. 1.

2) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14, Rdnr. 1.

oder bloße Bindungen des Gesetzgebers. Art. 14 GG wirkt zwei-dimensional.

Art. 14 GG ist in erster Linie ein Grundrecht, das dem Bürger ein subjektives verfassungsmäßiges Recht auf Achtung und Nichtbeeinträchtigung seines Eigentums durch den Staat bzw. die sonstigen Träger öffentlicher Gewalt einräumt. Von den Durchbrechungsmöglichkeiten aufgrund eines Gesetzes oder durch ein Gesetz abgesehen wird somit jedem einzelnen Bürger sein jeweiliger Vermögensstand gewährleistet und gegen staatliche Eingriffe abgesichert. Zwar wird damit kein Grundrecht auf Gewährung von Eigentum durch den Staat begründet, aber der Staat darf dem Bürger nicht nehmen, was er von sich aus auf rechtmäßige Weise erworben hat.

Darüber hinaus ergibt sich aus Art. 14 GG auch, daß das Eigentum als solches, also das Rechtsinstitut Eigentum, den Schutz der Verfassung genießt. Art. 14 GG stellt neben der Garantie des subjektiv-öffentlichen Rechts des einzelnen somit auch sicher, daß es überhaupt "Eigentum - und zwar Privateigentum - als rechtliche Herrschaftsform über die Güterwelt gibt" ¹⁾.

Zugunsten des Bürgers enthält Art. 14 GG somit folgende verfassungsrechtlichen Garantien und subjektiven Rechte:

- das Eigentum als verfassungsmäßige Einrichtung,
- das subjektive Recht gegen die Träger öffentlicher Gewalt auf Unterlassen rechtswidriger Eingriffe in das Vermögen,
- das subjektive Recht auf Gewährung von Schutz gegen Eingriffe Dritter,
- das Erbrecht als Einrichtung,
- das subjektive Recht gegen die Träger öffentlicher Gewalt einschließlich der Gesetzgebung auf Unterlassen rechtswidriger Eingriffe in den Erbanfall,
- das subjektive Recht gegen die Träger öffentlicher Gewalt einschließlich der Gesetzgebung auf Gewährung von Schutz gegen Eingriffe Dritter,
- den Anspruch auf Entschädigung bei rechtmäßigen hoheitlichen Eingriffen in das Vermögen,
- die Eröffnung des ordentlichen Rechtsweges als Rechtsschutz für den Entschädigungsanspruch.

Zugunsten der öffentlichen Gewalt einschließlich der Gesetzgebung enthält Art. 14 GG:

1) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14, Rdnr. 4.

- die verfassungsrechtliche Gewährleistung von Schranken des Eigentums und des Erbrechts durch Bindungen im Interesse der Allgemeinheit,
- in bezug auf diese Schranken weitgehende Regelungsbefugnisse durch die Gesetzgebung,
- die Zulässigkeit hoheitlicher Eingriffe in das Vermögen unter gesetzlich festgelegten Voraussetzungen.

Unter den weiten Eigentumsbegriff des Art. 14 GG fallen sämtliche vermögenswerten Rechte des Privatrechts, so daß das Bodeneigentum insoweit keine verfassungsrechtliche Sonderstellung genießt.

Das Grundgesetz geht nicht von dem liberalistischen Eigentumsbegriff aus, wie er ansatzweise noch in der Formulierung des § 903 BGB

Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

vorhanden ist, sondern die Eigentumsgarantie wird vom Grundgesetz nur mit Grenzen und Einschränkungen gewährt. Gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG werden Inhalt und Schranken der Institutsgarantie durch die Gesetze bestimmt. Die Individualgarantie wird durch die Sozialbindung begrenzt, worunter jene Beschränkungen zu verstehen sind, wie sie in einem "demokratischen und sozialen Rechtsstaat" (Art. 28 Abs. 1 GG) herkömmlich, üblich und zumutbar - mithin sozialadäquat sind. Die generalklauselartige Schranke der Sozialbindung (Sozialadäquanz) ist erforderlich, um den ebenfalls generalklauselartigen Schutzbereich der Individualgarantie angemessen begrenzen zu können. "Eine Generalklausel schränkt somit eine andere ein" ¹⁾.

Als Grundlage der Sozialbindung kann sowohl der Wortlaut des Art. 14 Abs. 2 GG herangezogen werden als auch die Inhalts- und Schrankenbestimmung aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Während die Inhalts- und Schrankenbestimmung das Eigentum als Rechtsinstitut betrifft, stellt die Sozialbindung die Grenze der individuellen Rechte dar. Diese Grenze wird durch das Merkmal der Zumutbarkeit gekennzeichnet. Sobald ein Eingriff diese Grenze überschreitet und unzumutbar wird, liegt eine Enteignung vor. Die Grenzziehung zwischen entschädigungspflichtiger Enteignung und entschädigungslos hinzunehmender Sozialbindung ist rechtlich die schwierigste Frage,

1) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14, Rdnr. 31.

die sich aus der Eigentumsproblematik ergibt, zumal diese Grenze bei den verschiedenen Vermögensrechten und -gütern von unterschiedlicher Reichweite ist ¹⁾.

Gerade auf dem Gebiet der Landwirtschaft zeigt sich ein "reiches Feld von Sozialbindungen" ²⁾. Die rechtlichen Regelungen, welche in den völlig freien Bodeneigentumswechsel im Wege der Sozialbindung einerseits oder der Enteignung andererseits eingreifen, sind Gegenstand der nachfolgenden Betrachtung.

1. Verkauf, gewillkürter schuldrechtlicher oder dinglicher Vorkauf,
=====
Wiederkauf, Schenkung, Tausch
=====

Verkauf, gewillkürter schuldrechtlicher oder dinglicher Vorkauf, Wiederkauf, Schenkung und Tausch sind die in das Belieben der Parteien gestellten privatrechtlichen Mittel, einen Bodeneigentumswechsel herbeizuführen.

Verkauf

Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer eines Grundstücks verpflichtet, dem Käufer den Besitz am Grundstück einzuräumen und ihm das Eigentum daran zu verschaffen (§ 433 Abs. 1 BGB).

Der Käufer ist verpflichtet, den Besitz des Grundstücks anzutreten und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen (§ 433 Abs. 2 BGB).

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Grundstück frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können (§ 434 BGB). Der Verkäufer eines Grundstücks oder eines Rechtes an einem Grundstück ist verpflichtet, im Grundbuch eingetragene Rechte, die nicht bestehen, auf seine Kosten zum Löschen zu bringen, wenn sie im Falle ihres Bestehens das dem Käufer zu verschaffende Recht beeinträchtigen würden (§ 435 Abs. 1 BGB).

Der Verkäufer hat einen Mangel im Recht nicht zu vertreten, wenn der Käufer den Mangel bei dem Abschluß des Kaufes kennt (§ 439 Abs. 1 BGB). Eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld hat der Verkäufer zu beseitigen, auch wenn der Käufer die Belastung kennt. Das gleiche gilt von einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs

1) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14, Rdnr. 47.

2) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14, Rdnr. 55.

auf Bestellung eines dieser Rechte (§ 439 Abs. 2 BGB). Der Verkäufer eines Grundstücks haftet nicht für die Freiheit des Grundstücks von öffentlichen Abgaben und von anderen öffentlichen Lasten, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sind (§ 436 BGB). Der Verkäufer eines Grundstücks haftet auch für Sachmängel des Grundstücks sowie das Vorhandensein zugesicherter Eigenschaften oder das arglistige Verschweigen von Sachmängeln (§§ 459 ff. BGB).

Da diese wichtigsten gesetzlichen Regelungen des Kaufs grundsätzlich dispositiver Natur sind, können die Parteien abweichende Regelungen vereinbaren. Die gesetzlichen Regeln greifen dann nur ergänzend ein, wenn die gewillkürten Vereinbarungen unvollständig oder im Einzelfall unwirksam sind.

Gewillkürtes schuldrechtliches oder dingliches Vorkaufsrecht

Inhalt des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts ist die Möglichkeit des Vorkaufsberechtigten, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Verpflichteten den Kauf zwischen ihm und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustandezubringen, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form (§§ 504 ff. BGB).

Die Besonderheit des gewillkürten dinglichen Vorkaufsrechts besteht darin, daß ein Grundstück in der Weise grundbuchlich belastet werden kann, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist (§§ 1094 ff. BGB). Es handelt sich also um ein beschränktes dingliches Recht. Sein Vorteil gegenüber dem lediglich schuldrechtlichen Vorkaufsrecht besteht für den Berechtigten darin, daß seine Eintragung aus dem Grundbuch ersichtlich ist und der Berechtigte wegen der Publizität des Grundbuchs sein Vorkaufsrecht auf jeden Fall ausüben kann, während er bei Verschweigung des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts möglicherweise, da er das Grundstück nicht erhält, lediglich auf Schadensersatzansprüche angewiesen ist ¹⁾.

Wiederkauf

Hat sich der Verkäufer in dem Kaufvertrag das Recht des Wiederkaufs vorbehalten, so kommt der Wiederkauf mit der Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer, daß er das Wiederkaufsrecht ausübe, zustande (§§ 497 ff. BGB). Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag

1) Palandt/Putzo, Vorbemerkung 3 vor § 504 BGB.

bestimmten Form. Der Preis, zu welchem verkauft worden ist, gilt im Zweifel auch für den Wiederkauf. Die den Wiederkauf auslösenden Gründe können von den Parteien frei vereinbart werden.

Schenkung

Wird einer Person von einer anderen unentgeltlich ein Grundstück zugewendet, so liegt im Rechtssinne eine Schenkung vor (§§ 516 ff. BGB).

Tausch

Auf den Tausch von Grundstücken finden die Vorschriften über den Kauf entsprechende Anwendung (§ 515 BGB).

Wegen der Bedeutung der Grundstücksgeschäfte schreibt § 313 BGB vor, daß ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung bedarf. Ein ohne Beobachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

Diese gesetzlich vorgeschriebene Form (§ 128 BGB) gilt für alle vorstehend aufgeführten schuldrechtlichen Verträge, sofern nicht bei Verkauf und Wiederkauf Ausnahmeregelungen vorhanden sind.

Während die vorstehend aufgeführten Rechtsgeschäfte schuldrechtlicher Natur sind, die die obligatorische Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an dem Grundstück begründen, bedarf die Eigentumsübertragung selbst wieder eines besonderen Vertrages. Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muß bei gleichzeitiger - nicht notwendig persönlicher - Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung ist - unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen - jeder Notar zuständig. Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich erklärt werden (§ 925 BGB). Der Eigentumsübergang ist vollzogen, wenn neben der Auflassung auch die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erfolgt ist (§ 873 BGB). Der Anspruch kann durch Eintragung einer Vormerkung gesichert werden (§§ 883 ff. BGB).

Das Grundstückverkehrsgesetz

Zur eingangs beschriebenen Freiheit des Eigentümers gehört es auch, sein Eigentum auf jede rechtsgeschäftlich zulässige Weise veräußern zu können. Nach dem Grundstückverkehrsrecht sind jedoch alle agrar-

strukturell bedeutsamen Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke, die auf einem Rechtsgeschäft beruhen, genehmigungsbedürftig. Dadurch wird die Freiheit des Eigentümers eingeschränkt. Es war längere Zeit zweifelhaft, ob diese Rechtsnormen nicht im Widerspruch zur Eigentumsgarantie des Art. 14 GG standen. Das Bundesverfassungsgericht hat jedoch in mehreren Beschlüssen aus dem Jahre 1967 ¹⁾ entschieden, daß das Grundstückverkehrsgesetz nicht dem Grundgesetz widerspricht. Es hat dazu ausgeführt:

Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden. Aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG in Verbindung mit Art. 3 GG kann daher nicht eine Verpflichtung des Gesetzgebers hergeleitet werden, alle geldwerten Vermögensgüter den gleichen rechtlichen Grundsätzen zu unterwerfen. Es trifft auch nicht zu, daß das Geldkapital gegenüber dem im land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz investierten Kapital diskriminiert werde ²⁾.

Die rechtsgeschäftliche Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist in Deutschland bereits seit dem Jahre 1918 von einer behördlichen Genehmigung abhängig gewesen. Die moderne Grundstückslenkung setzte mit der sogenannten Bundesrats-Bekanntmachung vom 15. März 1918 ³⁾ ein. Ihr waren lediglich in den Provinzen Schleswig-Holstein, Sachsen und Brandenburg sowie in den Ländern Bayern und Württemberg von militärischen Stellen angeordnete Maßnahmen zur Verhinderung der Zerschlagung landwirtschaftlicher Betriebe und der Veräußerung landwirtschaftlichen Inventars vorausgegangen. Der Grund für die Genehmigung lag in der Unterbindung von Spekulationen mit

1) BVerfG, RdL 67, 92, 95, 95, 96.

2) BVerfG, RdL 67, 92 (94).

3) RGBl. I, S. 123.

landwirtschaftlichen Grundstücken und zur Sicherung der Volksernährung ¹⁾. Die Verfügungsbeschränkungen über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wurden durch die Grundstückverkehrsbeamtungen vom 26. Januar 1937 noch verschärft ²⁾. Das Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 20. Februar 1947 ³⁾ hielt an der Genehmigungspflicht für die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke fest und erstreckte die Genehmigungspflicht auch auf die Belastung von Grundstücken.

Das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG) vom 28. Juli 1961 ⁴⁾, in Kraft seit dem 1. Januar 1962, dient vor allem der Agrarstrukturverbesserung. Die mit erheblichen finanziellen Aufwendungen der öffentlichen Hand erreichten und in der Zukunft erstrebten Erfolge auf dem Gebiet der Flurbereinigung, der Aussiedlung, der Aufstockung, der Zusammenlegung, der Siedlung, der Eingliederung von Vertriebenen und andere agrarstrukturelle Maßnahmen sollen aufrechterhalten bzw. weiter verbessert werden. Die durch die Flurbereinigung und andere Maßnahmen geschaffenen und gefestigten landwirtschaftlichen Betriebe sollen durch die behördliche Überwachung des Grundstückverkehrs vor erneuter Zersplitterung geschützt werden. Ein weiteres Ziel besteht in der Schaffung eines gesunden Verhältnisses der lebensfähigen landwirtschaftlichen Betriebe zu dem vorhandenen landwirtschaftlichen Grund und Boden. Ein Anliegen ist weiter die Sicherung der Produktivität und Rentabilität des einzelnen landwirtschaftlichen Betriebes und damit zugleich der gesamten Landwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland. Es sollen ausreichend große Betriebe mit möglichst zusammenhängenden Nutzflächen, auf denen kosten- und arbeitssparend gewirtschaftet werden kann, erhalten bzw. aufgebaut werden. Die landwirtschaftliche Erzeugung soll im Interesse einer Vergrößerung des gesamten Sozialprodukts gesteigert und auf die Erfordernisse einer scharfen Konkurrenz im EG-Raum ausgerichtet werden.

1) Pikalo/Bendel, S. 1 f.

2) Pikalo/Bendel, S. 2.

3) KRABl., S. 256.

4) BGBI. I, S. 1091.

Aus dem verfassungsrechtlichen Spannungsverhältnis zwischen den Interessen der Bodenlenkung und der Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG ergibt sich:

- Als die Freiheit des Eigentümers beschränkendes Gesetz ist das Grundstückverkehrsgesetz so anzuwenden, daß der Eingriff geringstmöglich gehalten wird. Die Versagungsgründe sind somit eng, die Privilegierungen weit auszulegen. Entsprechend sind Ausnahmen von Versagungstatbeständen weit und Ausnahmen von Privilegierungstatbeständen eng anzuwenden ¹⁾.
- Jeder Eingriff muß mit seiner Notwendigkeit vor der Verfassung gerechtfertigt werden können. Erforderlich ist daher für die freiheitsbeschränkende Anwendung des Gesetzes stets, daß durch das Rechtsgeschäft eine konkrete Beeinträchtigung der Agrarstruktur eintreten würde ²⁾.

Das Grundstückverkehrsgesetz bedient sich in erster Linie der Versagungsgründe im Genehmigungsverfahren als negatives Lenkungsmittel. Mit ihm soll verhindert werden, daß landwirtschaftliche Nutzfläche in ungeeignete Hände gerät, Parzellen und Betriebe unter ihre optimale Größe bzw. ihre Lebensfähigkeit verkleinert werden und das Land zu objektiv überhöhten Preisen den Eigentümer wechselt. Als Spezialregelung hält das Gesetz in Gestalt des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts und der Zuweisung auch positive Lenkungsmittel bereit. Mit dem Vorkaufsrecht kann Land, das zum Verkauf kommt, unter bestimmten Voraussetzungen über die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen in die Hand aufstockungswürdiger oder ansiedlungswilliger Landwirte gelenkt werden. Mit der Zuweisung können ganze Betriebe in die Hand des am ehesten geeigneten Familienmitglieds überführt werden.

Die Systematik des Grundstückverkehrsgesetzes

Die Vorschriften des Grundstückverkehrsgesetzes finden Anwendung auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie auf Moor- und Ödland, das in land- oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann. Landwirtschaft im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau und der Weinbau sowie die Fischerei in Binnengewässern (§ 1 GrdstVG).

1) In dubio pro libertate (Pikalo/Bendel, S. 19).

2) BVerfG, aaO.

Der schuldrechtliche Vertrag über die Veräußerung eines Grundstücks und die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks selbst bedürfen der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung des Vertrages vorgenommene Auflassung als genehmigt. Die Genehmigung kann auch vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden (§ 2 Abs. 1 GrdstVG). Die grundstückverkehrsrechtliche Kontrolle ist lückenlos, da eine Rechtsänderung aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung in das Grundbuch erst eingetragen werden darf, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird (§ 7 Abs. 1 GrdstVG). Ist im Grundbuch aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts eine Rechtsänderung eingetragen, so hat das Grundbuchamt auf Ersuchen der Genehmigungsbehörde oder des Vorsitzenden des Gerichts, falls nach ihrem Ermessen eine Genehmigung erforderlich ist, einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Genehmigungsbehörde oder der Vorsitzende das Gericht darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird (§ 7 Abs. 2 GrdstVG). Besteht die aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommene Eintragung einer Rechtsänderung ein Jahr, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, es sei denn, daß vor Ablauf dieser Frist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs oder ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt worden ist (§ 7 Abs. 3 GrdstVG).

Der Veräußerung eines Grundstücks stehen gleich

- die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,
- die Veräußerung eines Erbanteils an einen anderen als an einen Miterben, wenn der Nachlaß im wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht,
- die Bestellung des Nießbrauchs an einem Grundstück.

Die Länder können

- die Vorschriften dieses Abschnitts auf die Veräußerung von grundstücksgleichen Rechten, die die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks zum Gegenstand haben, sowie von selbständigen Fischereirechten für anwendbar erklären.
- bestimmen, daß die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedarf 1).

1) Zu den einzelnen Regelungen siehe Beck'sche Textausgabe Grundstücksverkehrsgesetz, München und Berlin 1962.

Über den Antrag auf Genehmigung entscheidet die nach Landesrecht zuständige Behörde (Genehmigungsbehörde), soweit nicht das Gericht zu entscheiden hat ¹⁾.

Das grundstückverkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren ist ein schnelles Verwaltungsverfahren, da die Entscheidung über die Genehmigung binnen einem Monat nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde zu treffen ist. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden oder hat die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Monatsfrist um einen auf zwei Monate und, falls die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen ist, auf drei Monate (§ 6 Abs. 1 GrdstVG). Die Genehmigung gilt als erteilt, falls nicht binnen der vorstehend genannten Frist die Genehmigungsbehörde eine Entscheidung nach § 9 GrdstVG (Versagung der Genehmigung) oder, im Falle des § 7 Satz 2 RSG, eine Mitteilung über die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts dem Veräußerer zustellt.

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag die aufgrund des § 32 Abs. 3 LwVG bestimmte land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung zu hören ²⁾.

Entscheidungen, gegen die ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung zulässig ist, sind zu begründen und zuzustellen. Bei der Zustellung sind die Beteiligten über die Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung und über die Stelle, bei der er anzubringen ist, sowie über Form und Frist des Antrags zu belehren. Die Antragsfrist beginnt nicht vor der Belehrung, spätestens aber fünf Monate nach der Zustellung der Entscheidung der Genehmigungsbehörde. Grundsätzlich ist jede Entscheidung, die nicht antragsgemäß ergeht und die Beteiligten belastet, mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung anfechtbar (§ 22 GrdstVG). Hier liegt der Fall vor, daß eine von einer Verwaltungsbehörde getroffene Entscheidung nicht mit Wider-

1) Zu den Genehmigungsbehörden in der Bundesrepublik Deutschland siehe die Beck'sche Textausgabe.

2) Zu den Berufsvertretungen in den Bundesländern siehe die Beck'sche Textausgabe.

spruch und Klage vor den Verwaltungsgerichten gemäß der Verwaltungsgerichtsordnung angefochten wird, sondern für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsaktes der ordentliche Rechtsweg gegeben ist. Diese Zuständigkeit ist historisch begründet. Über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung entscheidet in erster Instanz das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht. Das Gericht kann die Entscheidungen treffen, die auch die Genehmigungsbehörde treffen kann (§ 22 Abs. 3 GrdstVG).

Gegen die in der Hauptsache erlassenen Beschlüsse des Amtsgerichts findet die sofortige Beschwerde an das Oberlandesgericht statt, welches in zweiter Instanz entscheidet (§ 22 LwVG).

Gegen die in der Hauptsache erlassenen Beschlüsse des Oberlandesgerichts ist die Rechtsbeschwerde an den Bundesgerichtshof als dritte Instanz gegeben, wenn sie in dem Beschluß des Oberlandesgerichts zugelassen ist. Das Oberlandesgericht darf die Rechtsbeschwerde nur zulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat. Im Verfahren vor den Landwirtschaftsgerichten sind die Landwirtschaftsbehörde und die land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung zu hören. Die höhere Landwirtschaftsbehörde kann sofortige Beschwerde und Rechtsbeschwerde als eigenständiges Rechtsmittel erheben. In diesem Fall gilt sie als Beteiligte, während es sich im Übrigen um ein Verfahren zwischen dem Veräußerer einerseits und dem Erwerber andererseits handelt (§ 32 LwVG).

Im Verfahren vor der Genehmigungsbehörde werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben (§ 23 GrdstVG).

Die Verpflichtungen zur Rückübertragung eines Grundstücks oder zur Erfüllung einer Auflage können durch Zwangsgeld auf Antrag der Genehmigungsbehörde durch das Gericht durchgesetzt werden (§ 24 GrdstVG).

Da das Grundstücksverkehrsgesetz nur den rechtsgeschäftlichen Erwerb für genehmigungsbedürftig erklärt hat, bedarf der Zuschlag in der Zwangsversteigerung (Eigentumsübertragung durch Staatshoheitsakt) keiner Genehmigung. Demgemäß ist die Bundesregierung ermächtigt, zur Verhinderung von Mißbräuchen, welche die Wirksamkeit des Grundstücksverkehrsgesetzes erheblich beeinträchtigen, für die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Wege der Zwangsversteigerung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Abgabe von

Geboten und die Erteilung des Zuschlags an einen anderen als den Meistbietenden allgemein oder unter bestimmten sachlichen oder örtlichen Voraussetzungen von einer Bieterlaubnis der Genehmigungsbehörde abhängt (§ 37 GrdstVG). Von dieser Möglichkeit hat die Bundesregierung bisher keinen Gebrauch gemacht. Da nur vereinzelt Mißbräuche durch Umgehung des Grundstücksverkehrsgesetzes feststellbar sind, sah sie bisher keine Veranlassung dazu.

Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz sind drei Gruppen von Entscheidungen möglich.

Die Genehmigung ist nicht notwendig (§ 4 GrdstVG), wenn

- der Bund oder ein Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist,
- eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft ein Grundstück erwirbt, es sei denn, daß es sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt,
- die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens, eines Siedlungsverfahrens oder eines Verfahrens nach § 37 des Bundesvertriebenengesetzes dient,
- Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes liegen, es sei denn, daß es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewiesen sind.

Der Gesetzgeber geht in den vorstehenden Fällen davon aus, daß die Vertragsparteien entweder selbst die Interessen der Agrarstruktur berücksichtigen (Fälle 1) und 2)) oder die Veräußerung sowieso schon unter agrarstrukturellen Aspekten erfolgt (Fall 3)) oder an den Grundstücken ein agrarstrukturelles Interesse nicht mehr besteht (Fall 4)). Ist zur Veräußerung die Genehmigung nicht notwendig, so hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu erteilen (Negativ-Attest). Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich (§ 5 GrdstVG).

Die Genehmigung ist zu erteilen (§ 8 GrdstVG), wenn

- eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbandes liegt und durch einen Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes nachgewiesen wird, daß das Grundstück für andere als die in § 1 bezeichneten Zwecke vorgesehen ist,

- ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird oder an einem Grundstück ein Nießbrauch bestellt wird und der Erwerber oder Nießbraucher entweder der Ehegatte des Eigentümers oder mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist,
- ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbständige Existenz bietet,
- die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient,
- Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen volkswirtschaftlich gerechtfertigten Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswertes ausmacht,
- ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an denjenigen veräußert wird, zu dessen Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müßte oder ein Grundstück an denjenigen veräußert wird, der das Eigentum aufgrund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muß,
- Ersatzland erworben wird, soweit
 - der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung seiner Existenz oder zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist oder
 - das Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt;
 - eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband das Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an einen bestimmten von ihr oder von ihm verdrängten Landwirt benötigt.

Bei den vorstehend beschriebenen Rechtsgeschäften handelt es sich um solche, die entweder wegen der an ihnen beteiligten Subjekte oder wegen der von ihnen betroffenen Objekte schlechthin ihre uneingeschränkte Aufrechterhaltung rechtfertigen, da keine agrarstrukturellen Bedenken entgegenstehen. Diese Rechtsgeschäfte sind zwar den Beschränkungen des § 9 GrdstVG entzogen, ohne jedoch ganz von der lenkungsrechtlichen Prüfung durch die Landwirtschaftsbehörde freigestellt zu sein. Diese Prüfung hat sich jedoch allein darauf zu beschränken, ob einer der aufgeführten Tatbestände vorliegt. Ist dies der Fall, so ist der Vertrag ohne Vorbehalt zu genehmigen. Diese formale Prüfung durch die Genehmigungsbehörde soll das Grundbuchamt von einer entsprechenden Überprüfung entlasten. Auf die Erteilung der Genehmigung besteht ein durchsetzbarer Rechtsanspruch.

Die Genehmigung darf nur versagt (§ 9 GrdstVG) oder unter Auflagen (§ 10 GrdstVG) oder Bedingungen (§ 11 GrdstVG) eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß

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

Eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im vorstehenden Sinne liegt in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (§ 9 Abs. 2 GrdstVG). Mit dieser Formulierung wird lediglich eine Generalklausel durch eine andere ersetzt. Da der Gesetzgeber sich nur sehr vorsichtig zwischen den Eigentümerinteressen des Veräußerers einerseits und den agrarstrukturellen Lenkungsinteressen andererseits bewegen wollte, war es letztlich der Rechtsprechung überlassen, diese Generalklauseln auszufüllen ¹⁾. Dieses ist wie folgt geschehen:

Der betriebswirtschaftliche Definitionenkatalog kennt den Haupterwerbslandwirt, den Zuerwerbslandwirt, den Nebenerwerbslandwirt und den Nichtlandwirt, sei er Kapitalanleger oder Hobbylandwirt. Wer die Landwirtschaft im Hauptberuf betreibt (Haupterwerbslandwirt, Zuerwerbslandwirt), genießt grundsätzlich den Vorzug vor dem Nebenerwerbslandwirt bzw. dem Nichtlandwirt. Ist somit der Erwerber lediglich Nebenerwerbslandwirt oder Nichtlandwirt, so wird er regelmäßig einem hauptberuflichen Landwirt bzw. einem Zuerwerbslandwirt nachgesetzt ²⁾, wenn dieser seinen Betrieb aufstocken will (Aufstockungswürdigkeit des Betriebes), der Aufstockung dringend bedarf (Aufstockungsbedürftigkeit des Betriebes) und er in der Lage und bereit ³⁾ ist, den zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Kaufpreis zu entrichten, allerdings nur bis zur Höhe des sogenannten innerlandwirtschaftlichen Verkehrswertes + maximal 50 %, da an-

1) Siehe zur Gesamtproblematik Augustin, AgrarR 73, 136.

2) OLG Schleswig RdL 64, 126; OLG Hamm RdL 64, 320; OLG Celle RdL 66, 96; OLG Stuttgart RdL 75, 301.

3) Vgl. dazu OLG Stuttgart AgrarR 77, 266.

sonsten der Versagungsgrund des groben Preismißverhältnisses zum Tragen kommen würde ¹⁾.

Das Motiv für die Kaufabsicht ist nicht maßgebend. Entscheidend sind die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts auf die Agrarstruktur. Das Gesetz kennt keine nach oben limitierte Größe des landwirtschaftlichen Betriebes; auch Rechtsprechung und Verwaltungspraxis haben eine solche nicht entwickelt. Es hängt von den Umständen des Einzelfalles und von der landschaftlich unterschiedlichen Agrarstruktur ab, ob ein bereits ausreichend großer Betrieb durch Zukauf von Land noch weiter aufstockungsbedürftig erscheint. Die Grenze wird jedoch sehr hoch angesetzt, da eine moderne Agrarstruktur sehr viel größere Betriebsflächen erfordert als früher.

Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß zur Veräußerung anstehende Grundstücke im Wege der negativen Bodenlenkung an den Erwerber gelangen, der sie am notwendigsten braucht. Es soll also die Wanderung des landwirtschaftlichen Grund und Bodens zum besseren Wirt unterstützt werden. Hervorzuheben ist jedoch, daß durch die Versagung der Genehmigung kein Veräußerungszwang entsteht, insbesondere kein Vorkaufsrecht für die begünstigten Landwirte. Dem Verkäufer soll es unbenommen bleiben, ob er sein Grundstück veräußern will oder nicht. Weitergehende Eingriffe würden als von der Verfassung nicht gedeckt angesehen werden. Das Grundstücksverkehrsgesetz will Gefahren für die Agrarstruktur abwenden, nicht aber die Agrarstruktur aktiv fördern ²⁾.

Neben das personenbezogene Kriterium der Eigenschaft als Haupterwerbs-, Zuerwerbs-, Nebenerwerbs- oder Nichtlandwirt tritt in der Rechtsprechung auch ein rein betriebsbezogenes Kriterium ³⁾. Genehmigungsfähig kann somit auch der Erwerb durch einen Nichtlandwirt sein, wenn dieser trotz bestehenden Erwerbsinteresses von an sich Begünstigten Grundstücke zur Arrondierung bzw. Aufstockung eines Betriebes hinzuerwirbt, sofern dieser etwa einem Pächter langjährig als Existenz dient oder an eines seiner Kinder als Existenzgrundlage übergeben werden soll.

Hervorzuheben ist, daß der Versagungsgrund wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden immer dann nicht zur Anwendung kommen kann,

1) BGH RdL 68, 205.

2) BGH AgrarR 77, 65.

3) Auch die Entfernung vom Betrieb kann entscheidungserheblich sein, vgl. OLG Oldenburg AgrarR 78, 257.

wenn hauptberufliche Landwirte nicht vorhanden, nicht bereit oder in der Lage sind, zu den vereinbarten Bedingungen (allerdings nur bis zur Grenze des groben Preismißverhältnisses) mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag abzuschließen, da dann offensichtlich wird, daß ein konkretes agrarstrukturelles Interesse nicht besteht¹⁾.

Hinsichtlich des Erwerbsinteresses sind den hauptberuflichen Landwirten gleichgestellt die Realverbände²⁾ die Teilnehmergeinschaften in der Flurbereinigung³⁾, die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen⁴⁾ sowie der Forstfiskus⁵⁾. Diese im Erwerb hauptberuflichen Landwirten Gleichgestellten haben den Nachweis zu führen, daß sie das Land zu konkreten Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur erwerben wollen⁶⁾.

Die Rechtsprechung kann nach den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 1967⁷⁾ 8) zu den Versagungsgründen der ungesunden Verteilung von Grund und Boden weitgehend als etabliert angesehen werden. Folgendes Problem ist jedoch in der jüngsten Zeit in den Mittelpunkt der Diskussion gerückt: Es fragt sich, ob die Unterteilung in Haupt- und Zuerwerbslandwirte auf der einen Seite sowie in Nebenerwerbs-, Hobby- und Nichtlandwirte auf der anderen Seite noch den sich wandelnden agrarstrukturellen Gegebenheiten entspricht. Dieses mag für die landwirtschaftlichen Konzentrationsregionen mit einem erheblichen Landhunger und Landbedarf zutreffen, wird aber fraglich für die landwirtschaftlichen Rezessionsregionen. Da hier die ernsthaft betriebene Nebenerwerbslandwirtschaft häufig noch die einzige Form der landwirtschaftlichen Landschaftspflege ist, ist es nötig, daß eine Abstufung Haupterwerbslandwirt - Zuerwerbslandwirt an erster Stelle, Nebenerwerbslandwirt an zweiter Stelle und dann Nichtlandwirt bzw. Hobbylandwirt an dritter Stelle⁷⁾

Fußnoten: siehe nächste Seite

- 1) OLG München RdL 70, 257; OLG Karlsruhe RdL 77, 157, 272; OLG Hamm AgrarR 71/72, 255; OLG Karlsruhe AgrarR 78, 83.
- 2) OLG Celle RdL 76, 136.
- 3) OLG Karlsruhe AgrarR 74, 324; OLG Köln AgrarR 75, 261.
- 4) OLG Celle RdL 66, 235, OLG Stuttgart RdL 71, 269; OLG Karlsruhe RdL 76, 50; BGH RdL 77, 46.
- 5) OLG Celle AgrarR 73, 95.
- 6) OLG Frankfurt RdL 70, 108, BGH AgrarR 77, 91.
- 7) Ebenfalls für diese Abstufung: OLG Karlsruhe RdL 78, 21.
- 8) Der Terminus "Realverband" ist eine Besonderheit des niedersächsischen Rechts aus dem ehemaligen Herzogtum Braunschweig. Während die früheren Realgemeinden und Interessentenschaften in einem einheitlichen Rechtsinstitut, den sogenannten "Realgenossenschaften", zusammengefaßt waren (Nachweis bei Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, 2. Auflage, Schloß Bleckede 1966, § 2 Randnummer 36), ist Rechtsgrundlage nunmehr das niedersächsische Realverbandsgesetz vom 4. November 1969. Der Realverband ist eine juristische Person. Die Anteile daran sind untrennbar mit Grundstücken verbunden. Der Realverband hat die Aufgabe, die gemeinschaftlichen Angelegenheiten und sein sonstiges Vermögen im Einklang mit den Interessen der Allgemeinheit zum Nutzen der Mitglieder zu verwalten. Die zitierte Entscheidung des OLG Celle hatte sich mit der Frage zu befassen, ob ein Realverband nach dem Realverbandsgesetz einem hauptberuflichen Landwirt gleichzusetzen ist. Die Frage kann zu bejahen sein, da der Realverband auch ein rechtlicher Zusammenschluß von mehreren Landwirten sein kann, wie etwa eine Teilnehmergeinschaft nach der Flurbereinigung.

erfolgt. In Einzelfällen ist es nach der Rechtsentwicklung auch erforderlich, das Erwerbsinteresse von Nebenerwerbslandwirten dem von Haupt- bzw. Zuerwerbslandwirten gleichzusetzen. Dazu gibt es neben Ansätzen in der Rechtsprechung ¹⁾ mittlerweile auch Verwaltungsanweisungen ²⁾. Die ältere Rechtsprechung war grundsätzlich davon ausgegangen, daß bei der Konkurrenz von Haupt- und Nebenerwerbslandwirten dem Haupterwerber der Vorzug zu geben war und der Nebenerwerber damit dem Nichtlandwirt gleichgestellt wurde. Der Bundesgerichtshof hat in einer jüngeren Entscheidung ³⁾ noch daran festgehalten, "daß die Veräußerung an einen nebenberuflichen Landwirt in der Regel eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, wenn erwerbsbedürftige, erwerbsbereite und erwerbsfähige hauptberufliche Landwirte vorhanden sind". Lediglich ausnahmsweise könne ein Landwirt, der im Begriff steht, sich von einem Landwirt im Nebenberuf zu einem Landwirt im Hauptberuf zu entwickeln, einem Landwirt im Hauptberuf gleichgestellt werden.

Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks oder eines Betriebes liegt in der Regel dann vor, wenn durch Erbauseinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung

- ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde,
- ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 1 ha wird,
- ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als 3 1/2 ha wird, es sei denn, daß seine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint,
- in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbene Grundstücke in der Weise geteilt werden, daß die Teilung diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

Ein wesentliches rechtliches Problem bei der Anwendung des § 9 GrdstVG ist die Justitiabilität der mit zahlreichen Ermessensbegriffen und unbestimmten Rechtsbegriffen angereicherten Tatbestände ⁴⁾. Für die Frage des Verlusts der Lebensfähigkeit kommt es daher nicht auf die subjektive Sicht des Bewirtschafters an, sondern auf objektive Kriterien, die sich aus den jeweiligen agrarpolitischen Pro-

1) OLG Hamm RdL 69, 123; OLG Köln AgrarR 75, 53; OLG Karlsruhe AgrarR 78, 139; AG Bielefeld AgrarR 78, 208.

2) Vgl. Erlaß des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Baden-Württemberg vom 17. Juli 1979, AZ: 65-6251.

3) BGH RdL 75, 331 = AgrarR 75, 310.

4) Ebersbach, S. 550 ff.

grammen, Förderungsschwellen und dergleichen entnehmen lassen ¹⁾. Von Bedeutung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG ist, daß auch Grundstücksteilungen und -veräußerungen im Rahmen von Erbauseinandersetzungen in vollem Umfang auf unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung zu prüfen sind ²⁾. Notfalls muß an die Stelle der Erbauseinandersetzung durch reale Grundstückszuwendung eine Abfindung nach dem Geldwert der Grundstücke treten.

Der Versagungsgrund des groben Preismißverhältnisses ist bei der Formulierung des Grundstückverkehrsgesetzes ohne gesetzlichen Kommentar geblieben. Die Rechtsprechung hat ihn sehr bald dahin ausgefüllt, daß ein grobes Preismißverhältnis immer dann vorliegt, wenn der vereinbarte Kaufpreis mehr als 50 % über dem im sogenannten gesunden innerlandwirtschaftlichen Verkehr erzielbaren Grundstückspreis liegt, wobei nicht vom Ertragswert, sondern vom Verkehrswert des Grundstücks auszugehen ist ³⁾. Die Feststellung erfolgt in der Weise, daß alle gezahlten Kaufpreise in einer bestimmten Gemarkung, einer Flur oder einer Gemeinde für einen repräsentativen Zeitraum ermittelt, die Spitzen nach oben und nach unten aus der Betrachtung gelassen werden und aus den übrigen Preisen das arithmetische Mittel gewonnen wird. Da der erwerbsinteressierte Landwirt sich somit immer darauf einstellen muß, den üblichen innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert eines Grundstücks als Produktionsmittel um bis zu 50 % erhöhen zu müssen, ist die Wirkung des Grundstückverkehrsgesetzes als Mittel der Preisdämpfung sehr gering zu veranschlagen.

Es war bis in die jüngste Zeit zwischen den verschiedenen Oberlandesgerichten streitig, ob der Versagungsgrund des groben Preismißverhältnisses auch dann zur Anwendung kam, wenn nicht zugleich der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden zum Tragen kam, das heißt also, wenn der Erwerber ein Nichtlandwirt bzw. Nebenerwerbslandwirt war, der Kaufpreis überhöht war und ein hauptberuflicher Landwirt auch zum innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert (+ bis zu 50 % dieses Wertes) nicht erwerbsinteressiert war. Längere Zeit war der Versagungsgrund des groben Preismißverhältnisses als selbständiger Versagungsgrund allgemeinen preislimitierenden Charakters von einzelnen Oberlandesgerichten angesehen worden ⁴⁾, während

1) OLG Celle RdL 65, 12; BGH AgrarR 71/72, 121.

2) OLG Karlsruhe RdL 75, 78 = AgrarR 75, 106; OLG Stuttgart RdL 77, 274; RdL 78, 130; OLG Karlsruhe AgrarR 78, 52.

3) OLG München RdL 65, 267; OLG Karlsruhe RdL 66, 98; OLG Celle RdL 67, 324; BGH RdL 68, 205.

4) OLG Hamm AgrarR 74, 255 m.w.N.; differenzierend schon OLG Celle AgrarR 75, 299.

andere davon ausgingen, daß dieser Versagungsgrund abstrakt nicht zum Tragen kommen könne, wenn nicht ein konkretes agrarstrukturelles Interesse, zum Ausdruck gebracht im Erwerbsinteresse eines hauptberuflichen Landwirts, gegeben war ¹⁾. Der Bundesgerichtshof (AgrarR 77, 65) hat nunmehr das Verhältnis der Versagungsgründe der ungesunden Verteilung von Grund und Boden und des groben Preismißverhältnisses wie folgt beschrieben:

Der Versagungsgrund des groben Preismißverhältnisses ist nicht anzuwenden, wenn durch die Veräußerung ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht zu erwarten sind.

Ist somit der Erwerber Nichtlandwirt, aber kein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert, so ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn ein Nichtlandwirt zu überhöhten Preisen kauft. Kauft demgegenüber ein hauptberuflicher Landwirt zu überhöhten Preisen und ist gleichzeitig ein hauptberuflicher Landwirt zum üblichen innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert (+ 50 %) erwerbsinteressiert, so kann hier sogar gegenüber dem hauptberuflichen Landwirt der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden zur Anwendung gebracht werden.

Wird das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert, so darf die Genehmigung wegen groben Preismißverhältnisses nicht versagt werden (§ 9 Abs. 4 GrdstVG). Ist Gegenstand der Veräußerung ein Grundstück von mehr als 2 ha Größe (es kann sich auch um mehrere wirtschaftlich zusammenhängende Grundstücke handeln), so hat das zuständige gemeinnützige Siedlungsunternehmen ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 9 Abs. 5 GrdstVG i.V.m. § 4 RSG). Wird dieses gesetzliche Vorkaufsrecht ²⁾ nicht ausgeübt, so darf die Genehmigung wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, falls es sich um die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handelt. Der Gesetzgeber ging erkennbar davon aus, daß die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen auf jedes Grundstück von mehr als 2 ha Größe für ihre Zwecke zugreifen würden.

Die Praxis zeigt, daß die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen nicht in dem notwendigen Umfang auf zum Verkauf gelangende Grundstücke von mehr als 2 ha Größe zugreifen, so daß häufig agrarstrukturell beson-

1) OLG München RdL 70, 11; 72, 110, 160 m.w.N.

2) Zu Einzelheiten vgl. Haegeler, Rdnr. 339 ff.

ders interessante Grundstücke der Agrarstrukturverbesserung verlorengehen oder zu umständlichen Hilfskonstruktionen (Erwerb durch das Amt für Agrarordnung und Übertragung an den einzelnen Landwirt) ge-griffen werden muß. Die Ursache dafür liegt neben dem allgemeinen Rückgang des Siedlungswesens im wesentlichen an einer fehlenden fi-nanziellen Ausstattung der Siedlungsunternehmen für die Erfüllung dieser Zwecke.

Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muß auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, insbesondere wenn Grundstücke zur unmittelbaren Gewinnung von Roh- und Grundstof-fen (Bodenbestandteile) veräußert werden (Kiesgruben-Paragraph) (§ 9 Abs. 6 GrdstVG).

Die Genehmigung soll, auch wenn ihr Bedenken aus den drei Versagungs-gründen entgegenstehen, nicht versagt werden, wenn dies eine unzumut-bare Härte für den Veräußerer bedeuten würde (§ 9 Abs. 7 GrdstVG)¹⁾. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß sich niemand auf das Vorliegen einer unzumutbaren Härte berufen kann, wenn er sich selbst in diesen Zustand versetzt hat. Dieser Tatbestand wird insbesondere dann als ge-geben angenommen, wenn jemand den Erlös aus einem Grundstücksverkauf schon verbindlich in seine Planungen eingestellt hatte, ohne daß sämt-liche Genehmigungen, insbesondere die nach dem Grundstücksverkehrsge-setz, erteilt waren.

Bevor eine Genehmigung gemäß § 9 GrdstVG versagt wird, hat die Geneh-migungsbehörde zu prüfen, ob dieser schwere Eingriff nicht durch die Auflage,

- das erworbene Grundstück an einen Landwirt zu verpachten,
- das erworbene Grundstück ganz oder zum Teil zu angemessenen Be-dingungen entweder an einen Landwirt oder an ein von der Sied-lungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern,
- an anderer Stelle binnen einer bestimmten angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr als der Größe oder dem Wert des er-worbenen Grundstücks entspricht,
- zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung einen Be-wirtschaftungsvertrag mit einem forstlichen Sachverständigen oder einer Forstbehörde abzuschließen oder nach einem genehmigten Wirt-schaftsplan zu bewirtschaften,

ausgeräumt werden kann.

Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zu-

1) Zu den Voraussetzungen vgl. OLG Hamm RdL 65, 119, 297;
BGH RdL 68, 66.

rückzutreten. Durch die Auflage wird die Wirksamkeit des Vertrages von Anfang an im übrigen nicht berührt. Die Auflage ist eine selbständig vollziehbare Nebenbestimmung eines Verwaltungsaktes. Da ihre Einhaltung eine ständige Überprüfung und Überwachung erfordert, erfreut sie sich bei den Genehmigungsbehörden als Lenkungsmittel keiner besonderen Beliebtheit.

Ein an sich gegebener Versagungsgrund gemäß § 9 GrdstVG kann auch durch die Genehmigung des Vertrages unter der Bedingung ausgeräumt werden, daß binnen einer bestimmten Frist (§ 11 GrdstVG)

- die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, die dem Bedenken aus einem der in § 9 GrdstVG aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern,
- der Erwerber das landwirtschaftliche Grundstück auf eine bestimmte Zeit an einen Landwirt verpachtet,
- der Erwerber an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des zu erwerbenden Grundstücks entspricht.

Während die Auflage selbständig vollziehbar ist und den Vertrag im übrigen unberührt läßt, wird hier der Vertrag seinem ganzen Inhalt nach nur bei Eintritt der Bedingungen wirksam. Es handelt sich damit um ein taugliches und deswegen häufiger zur Anwendung gebrachtes Lenkungsmittel.

2. Erbübergang (in Theorie und Praxis - Erbrecht und Erbsitte)

Das Erbrecht in der Bundesrepublik Deutschland richtet sich im wesentlichen nach den §§ 1922 bis 2385 BGB. Dazu treten in verschiedenen Ländern Anerbenrechtsgesetze als das BGB ergänzendes landwirtschaftliches Sondererbrecht.

Gewillkürte und gesetzliche Erbfolge nach dem BGB

Der Bodeneigentumswechsel kann durch Erbfolge eintreten. Erbfolge ist der Übergang des Vermögens einer Person bei deren Tod auf eine oder mehrere andere Personen (Erben). Nach dem Grundsatz der Universal-Sukzession geht das Vermögen des Erblassers als Ganzes auf den oder die Erben über (§ 1922 BGB), und zwar gleichgültig, ob der Erbe von dem Erbfall Kenntnis hat oder nicht. Der Erbe hat jedoch die Möglichkeit der Ausschlagung (§§ 1944 ff. BGB).

Gegenstand der Erbfolge ist das gesamte Vermögen des Erblassers, also Aktiva und Passiva. Erbfähig ist jede natürliche oder juristische

Person, soweit sie im Zeitpunkt des Erbfalls existent ist. Sind mehrere Personen Erben, so geht die Erbschaft als ganzes auf die Miterben über. Der Nachlaß wird Eigentum der Miterben nach dem Grundsatz des Eigentums zur gesamten Hand (§ 2032 BGB). Das bedeutet, daß einer der Erben allein weder über einen Teil des Nachlasses noch über den gesamten Nachlaß verfügen kann, sondern nur alle Erben zusammen können über einen Teil des Nachlasses oder über den gesamten Nachlaß verfügen. Unbeschadet davon ist das Recht des Erben, seinen ideellen Erbanteil durch notariellen Vertrag zu veräußern (§ 2033 BGB). Den übrigen Miterben steht für diesen Fall ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 2034, 2035 BGB zu.

Die Person des oder der Erben kann entweder durch das Gesetz (gesetzliche Erbfolge) oder eine Verfügung des Erblassers (gewillkürte Erbfolge) bestimmt werden. Die Verfügung des Erblassers kann entweder ein Testament oder ein Erbvertrag sein.

Ist eine Verfügung von Todes wegen nicht vorhanden, so greift die gesetzliche Erbfolge ein. Als gesetzliche Erben kommen in Betracht

- die Verwandten des Erblassers (§§ 1924 ff. BGB). Verwandt sind Personen, die voneinander (Verwandtschaft in gerader Linie) oder gemeinsam von einer dritten Person (Verwandtschaft in der Seitenlinie) abstammen.
- der Ehegatte des Erblassers (§§ 1931 ff. BGB).
- der Fiskus (§ 1936 BGB).

Für das gesetzliche Erbrecht der Verwandten gilt das Parentel-System, das heißt die gesamten Verwandten gehören zu bestimmten Parentelen. Der Angehörige einer höheren Parentel kann erst Erbe werden, wenn ein Angehöriger einer niederen Parentel nicht mehr vorhanden ist (§ 1930 BGB). Zur ersten Parentel gehören die Abkömmlinge des Erblassers (§ 1924 BGB). Zur zweiten Parentel gehören die Eltern des Erblassers und deren Abkömmlinge (§ 1925 BGB). Zur dritten Parentel gehören die Großeltern des Erblassers und deren Abkömmlinge (§ 1926 BGB). Innerhalb der Parentel gilt das Gradual-System, das heißt der mit dem Erblasser näher Verwandte schließt den entfernteren Verwandten aus. Dies gilt jedoch uneingeschränkt nur von der vierten Parentel ab (§ 1928 BGB). Das innerhalb der ersten bis vierten Parentel geltende Gradual-System wird durchbrochen

- durch das Linear-System, das heißt das Erbrecht teilt sich in eine väterliche und mütterliche Linie. Der auf die eine Linie entfallende Anteil kann erst auf die andere Linie übergehen, wenn auf der anderen Linie kein Angehöriger mehr vorhanden ist.

- durch das Repräsentations-System, das heißt an die Stelle eines Verstorbenen oder eines aus sonstigen Gründen Weggefallenen treten dessen Abkömmlinge.

Das nicht eheliche Kind hat gegen seinen Vater kein Erbrecht. Einem nicht ehelichen Kind und seinen Abkömmlingen steht beim Tode des Vaters des Kindes sowie beim Tode von väterlichen Verwandten neben ehelichen Abkömmlingen des Erblassers und neben dem überlebenden Ehegatten des Erblassers anstelle des gesetzlichen Erbteils aber ein Erbersatzanspruch gegen den Erben in Höhe des Wertes des Erbteils zu (§ 1934 a BGB).

Da gemäß § 1754 BGB bei Adoption eines Minderjährigen durch ein Ehepaar oder durch einen Ehegatten hinsichtlich eines Kindes des anderen Ehegatten das Kind die rechtliche Stellung eines gemeinschaftlichen ehelichen Kindes der Ehegatten erlangt, greift auch insoweit die normale Erbfolge ein.

Nach den §§ 1931 bis 1934 BGB erbt der überlebende Ehegatte neben Angehörigen der ersten Parentel ein Viertel, neben den Angehörigen der zweiten Parentel ein Halb und grundsätzlich neben Angehörigen der dritten Parentel ebenfalls ein Halb. Neben Angehörigen der vierten Parentel erbt der Ehegatte alles. Haben die Ehegatten bis zum Tode des Erblassers im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft gelebt und ist der Ehegatte gesetzlicher Erbe geworden, so erbt er neben den Angehörigen der ersten Parentel ein Halb sowie neben den Angehörigen der zweiten und dritten Parentel drei Viertel. Allerdings hat der überlebende Ehegatte hinsichtlich des Zugewinnausgleichs ein Wahlrecht.

Der Fiskus ist gesetzlicher Erbe, wenn zur Zeit des Erbfalls weder Verwandte noch ein Ehegatte des Erblassers vorhanden sind (§ 1936 BGB). Der Fiskus ist Zwangserbe. Er kann den Nachlaß nicht ausschlagen (§ 1942 BGB). Er haftet für die Nachlaßverbindlichkeiten allerdings immer nur beschränkt (§ 2011 BGB).

Die Erbfolge aufgrund einer Verfügung von Todes wegen (gewillkürte Erbfolge)

Der Erblasser kann auf dreifache Weise eine Verfügung von Todes wegen treffen durch:

- einseitiges Testament,
- gemeinschaftliches Testament mit seinem Ehegatten,
- Erbvertrag.

Nur das Testament ist eine letztwillige Verfügung, die jederzeit abänderbar oder zurücknehmbar ist, nicht aber der Erbvertrag. An diesen ist der Erblasser gebunden, auch wenn er nachträglich nicht mehr damit einverstanden sein sollte.

Der Erblasser kann ein Testament nur persönlich, nie durch einen Vertreter errichten (§ 2064 BGB).

Das eigenhändige bzw. privatschriftliche Testament muß durch den Erblasser eigenhändig geschrieben und unterschrieben sein. Es soll eine Angabe über Ort und Zeit der Errichtung enthalten (§ 2247 BGB).

Das öffentliche Testament ist gemäß § 2238 BGB in zwei Formen möglich; entweder durch mündliche Erklärung gegenüber einem Notar oder durch Übergabe einer Schrift mit der Erklärung an den Notar, daß die Schrift seinen letzten Willen enthalte. Der Erblasser kann die Schrift offen oder verschlossen übergeben. Sie braucht nicht von ihm geschrieben zu sein (§ 2232 BGB).

Das BGB kennt auch Nottestamente in besonderen Formen.

Durch den Erbvertrag (§§ 2274 ff. BGB) wird für den Erben ein vertragliches Erbrecht eingeräumt. Durch den Erbvertrag verliert der Erblasser das Recht, durch Verfügungen von Todes wegen die Rechte des Vertragserben zu beeinträchtigen oder eine dem Erbvertrag widersprechende Verfügung zu errichten (§ 2289 BGB). Der Erblasser verliert jedoch nicht die Befugnis, über sein Vermögen unter Lebenden zu verfügen.

Durch notariellen Vertrag kann ein Erbverzicht erklärt werden (§§ 2346 ff. BGB).

Haben die Erben den Nachlaß nicht in einer bestimmten Frist ausgeschlagen, so bedeutet dies eine Annahme des Nachlasses. Die Erben haften dann für die Nachlaßverbindlichkeiten (§§ 1967 ff. BGB). Zu den Nachlaßverbindlichkeiten gehören

- alle Verbindlichkeiten des Erblassers,
- alle Verbindlichkeiten, die durch den Erbfall entstehen,
- alle Verbindlichkeiten, die nach dem Tode des Erblassers durch die Verwaltung des Nachlasses entstehen.

Die Erben haben die Möglichkeit, die Haftung zu beschränken durch

- Nachlaßverwaltung (§ 1975 BGB),
- Nachlaßkonkurs (§ 1975 BGB),
- Erhebung der Erschöpfungseinrede (§ 1990 BGB).

Die Miterben haften für die Nachlaßverbindlichkeiten als Gesamtschuldner (§§ 2058 ff. BGB).

Bei der ungeteilten Erbengemeinschaft kann jeder Miterbe jederzeit die Auseinandersetzung des ganzen Nachlasses oder auch die Teilaus- einandersetzung verlangen (§ 2042 BGB). Kommt eine gütliche Einigung durch reale Aufteilung des Nachlasses nicht zustande, so kann eine Nachlaßauseinandersetzung unter Vermittlung des Nachlaßgerichts ge- mäß §§ 86 ff. FGG erfolgen. Wird keine Einigung erzielt, so entschei- det das Gericht aufgrund einer sogenannten Erbteilungsklage. Zur Auseinandersetzung hinsichtlich eines Grundstücks bedarf es jedoch keines Urteils in diesem Verfahren, da gemäß § 181 ZVG jeder Mit- eigentümer eines Grundstücks jederzeit die Zwangsversteigerung bean- tragen kann (Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung der Gemeinschaft).

Bestimmte Erben haben unter Umständen die Zuwendungen des Erblassers, die ihnen dieser zu Lebzeiten gemacht hat, bei der Ausein- andersetzung zum Ausgleich zu bringen (§§ 2050 ff. BGB).

Im Rahmen der Testierfreiheit kann der Erblasser Vor- und Nacherb- folge anordnen (§§ 2100 ff. BGB). Nacherbe ist derjenige, der erst Erbe werden soll, nachdem ein anderer, der Vorerbe, Erbe gewesen ist. Vorerbe und Nacherbe sind wirkliche Erben, die sich in der Herrschaft über den Nachlaß ablösen. Der Nacherbe ist nicht Rechtsnachfolger des Vorerben, sondern des Erblassers. Im Zweifel ist nicht befreite Vorerbschaft angeordnet, das heißt dem Vorerben sind nur mit Zustim- mung des Nacherben gestattet

- alle Verfügungen über Grundstücke und Grundstücksrechte,
- alle unentgeltlichen Verfügungen, soweit es sich nicht um Pflicht- und Anstandsschenkungen handelt.

Befreite Vorerbschaft (§ 2136 f. BGB) ist im Zweifel angeordnet, wenn der Erblasser den Nacherben auf den Überrest eingesetzt hat oder wenn er dem Vorerben die freie Verfügung über den Nachlaß ge- stattet hat.

Da der Erblasser nicht verpflichtet ist, seine Angehörigen zu Erben einzusetzen, entsteht für den Fall der Enterbung für bestimmte Ange- hörige ein Anspruch auf den Pflichtteil. Pflichtteilsberechtigt sind nur die Abkömmlinge, die Eltern und der überlebende Ehegatte des Erblassers, falls sie, wenn der Erblasser keine Verfügung von Todes wegen getroffen hätte, gesetzliche Erben geworden wären (§§ 2303 ff. BGB). Der Pflichtteil besteht aus einem sofort fälligen schuld-

rechtlichen Geldanspruch in Höhe der Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbteils. Der Pflichtteilsberechtigte ist also nicht Erbe. Dem Pflichtteilsanspruch wird der Wert des Nachlasses zugrundegelegt, den dieser zur Zeit des Erbfalls hatte.

Bestimmte schwerwiegende Gründe führen zum Verlust des Erbrechts durch Erbunwürdigkeit (§§ 2339 ff. BGB) oder zur Möglichkeit, den Pflichtteil zu entziehen (§§ 2333 ff. BGB).

Alle vorerwähnten Vorschriften und Regelungen gelten grundsätzlich auch für die Vererbung von landwirtschaftlichen Betrieben oder Grundstücken, sofern nicht

- die Sondervorschrift des § 2049 BGB,
- die Anerbenrechte,
- die Vorschriften über die Zuweisung nach dem Grundstückverkehrsgesetz (§§ 13 ff. GrdstVG)

zur Anwendung kommen.

Die Sondervorschrift des § 2049 BGB

Hat der Erblasser angeordnet, daß einer der Miterben das Recht haben soll, ein zum Nachlaß gehörendes Landgut zu übernehmen, so ist im Zweifel anzunehmen, daß das Landgut bei der Erbauseinandersetzung zu dem Ertragswert angesetzt werden soll. Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrag, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann. Grundlage der Erbauseinandersetzung unter den mehreren Miterben ist nach dieser Vorschrift des § 2049 BGB bei gewillkürter Erbfolge also nicht der Verkehrswert, den der zum Nachlaß gehörende landwirtschaftliche Betrieb hat, sondern der Ertragswert. Nach der Definition des Ertragswertes, der durch landesrechtliche Ausführungsbestimmungen auf das 18- bzw. 25fache des jährlichen Reinertrages festgesetzt ist, kommt es zu einer wesentlichen Entlastung des Miterben, der das Landgut übernimmt, da der Ertragswert als Maßstab der Abfindung in aller Regel zu geringeren Abfindungslasten führt, als wenn der Verkehrswert Grundlage der Abfindung wäre. Der konkret zu ermittelnde Ertragswert des § 2049 BGB ist in der Regel doppelt, in besonderen Fällen drei- bis vierfach so hoch wie der steuerliche Einheitswert (abstrakt nach dem Bewertungsgesetz errechneter Wirtschaftswert)¹⁾, liegt in jedem Falle aber erheblich unter dem Verkehrswert.

1) Barnstedt/Becker/Bendel, S. 147 f.

Die Anerbenrechte

Wesentliche Änderungen und Ergänzungen des bürgerlichen Erbrechts finden sich in den Anerbenrechten, von denen die Höfeordnung nach den Änderungen des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Höfeordnung vom 29. März 1976 ¹⁾ in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Juli 1976 ²⁾ Gegenstand besonderer Betrachtung sein soll. Bei der Höfeordnung handelt es sich um sogenanntes partielles Bundesrecht, das heißt Bundesrecht, welches nur in einem Teil der Bundesrepublik Deutschland gilt, und zwar in den Bundesländern Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein (deckungsgleich mit der ehemaligen britischen Besatzungszone).

Die Höfeordnung in ihrer jetzigen Fassung gibt dem Eigentümer einer landwirtschaftlichen Besitzung die Möglichkeit, sie dem landwirtschaftlichen Sondererbrecht zu unterwerfen oder sie der Höfeordnung zu entziehen, um sie dann dem allgemeinen bürgerlichen Erbrecht, der Vererbung nach § 2049 BGB oder der Zuweisung nach den §§ 13 ff. GrdstVG zugänglich zu machen.

Ist der landwirtschaftliche Betrieb der Höfeordnung unterstellt, dann greift entweder das besondere gesetzliche Erbrecht ein oder der Eigentümer kann die gewillkürte Vererbung nur unter besonderen Einschränkungen vornehmen. Grundsatz ist, daß nur immer einer der Miterben Hoferbe werden kann.

Schließlich enthält die Höfeordnung Vorschriften darüber, wie die weichenden Erben unter Abänderung der Grundsätze des allgemeinen Erbrechts abzufinden sind und welche Nachabfindungen sie zu erhalten haben, wenn der höferechtliche Zweck innerhalb bestimmter Fristen wegfällt, das heißt wenn der Hoferbe landwirtschaftliche Substanz veräußert, ohne einen Ersatzerwerb zu tätigen.

Höferechtlich sind folgende drei Arten von Besitzungen zu unterscheiden:

- Hof im Sinne der Höfeordnung ist eine im Gebiet der Länder Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein belegene land- oder forstwirtschaftliche Besitzung mit einer zu ihrer Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle, die im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im gemeinschaftlichen Eigentum von Ehegatten (Ehegattenhof) steht oder zum Gesamtgut einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehört, sofern sie einen Wirtschafts-

1) BGBI. I, S. 881.

2) BGBI. I, S. 1933.

wert von mindestens 20.000 DM hat.

- Eine Besetzung, die einen Wirtschaftswert von weniger als 20.000 DM, mindestens jedoch von 10.000 DM hat, wird Hof, wenn der Eigentümer erklärt, daß sie Hof sein soll und wenn der Hofvermerk im Grundbuch eingetragen wird.
- Eine Besetzung, die einen Wirtschaftswert von weniger als 10.000 DM hat, ist kraft Gesetzes nicht Hof und kann es auch auf Antrag des Eigentümers nicht werden.

Der Gesetzgeber war für die Begründung der Hofeigenschaft von der Einheitswertgrenze zur Wirtschaftswertgrenze übergegangen, weil der Wirtschaftswert die Ertragskraft des Betriebes besser individualisiert. Nach den steuerlichen Bewertungsvorschriften des Bewertungsgesetzes i.d.F.d.B vom 26. September 1974 ¹⁾ besteht der Einheitswert aus dem Wohnwert und dem Wirtschaftswert. Der Wirtschaftswert ist demnach der Einheitswert abzüglich des Wohnwertes. Erfasst werden sollte damit insbesondere der Fall, daß nach Landverkäufen wertvolle Wohngebäude errichtet wurden, die ohne die entsprechende Landumlage dann nicht einem Hoferben, sondern allen Erben gemeinschaftlich zukommen sollen ²⁾. Während bei den Höfen mit einem Wirtschaftswert von mehr als 20.000 DM der Hofvermerk nur rechtserklärende Bedeutung hat, da die Besetzung schon kraft Gesetzes Hof ist (sogenannter Ist-Hof oder Muß-Hof), begründet bei den Besetzungen zwischen 10.000 und 20.000 DM Wirtschaftswert erst die Eintragung des Hofvermerks die Hofeigenschaft (sogenannter Antragshof oder Kann-Hof). Der Gesetzgeber überläßt es hier ausdrücklich dem Eigentümer der Besetzung, ob er sie nach bürgerlichem Erbrecht oder nach landwirtschaftlichem Sondererbrecht vererben will. Bei Besetzungen, die einen Wirtschaftswert von weniger als 10.000 DM haben, sah der Gesetzgeber aus agrarstrukturellen Gründen keine Veranlassung, sie im Erbfall ungeteilt übergehen zu lassen ³⁾. Da die Höfeordnung im übrigen nicht mehr lediglich Erbrecht ist, sondern auch Mittel der Agrarstrukturpolitik, verfolgt der Gesetzgeber auch den Zweck, durch den höferechtlichen Ausschluß der ungeteilten Vererbung derartige Betriebe einer erleichterten Zerschlagung und damit der Aufstockung aufstockungswürdiger und aufstockungsbedürftiger Betriebe zuführen zu können ⁴⁾.

1) BGBI. I, S. 2369.

2) Faßbender/Hötzel/Pikalo, § 1 Rdnrn. 23 ff.

3) Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, § 1 Rdnrn. 87 ff.

4) Wöhrmann/Stöcker, Einl. Rdnrn. 8 ff.

Eine Besetzung verliert die Eigenschaft als Hof, wenn keine der vorstehend aufgeführten Eigentumsformen mehr besteht oder eine der übrigen Voraussetzungen auf Dauer wegfällt. Der Verlust der Hofeigenschaft tritt jedoch erst mit der Löschung des Hofvermerks im Grundbuch ein, wenn lediglich der Wirtschaftswert unter 10.000 DM sinkt oder keine zur Bewirtschaftung geeignete Hofstelle mehr besteht. Eine Besetzung verliert die Eigenschaft als Hof auch, wenn der Eigentümer erklärt, daß sie kein Hof mehr sein soll und wenn der Hofvermerk im Grundbuch gelöscht wird. Die Besetzung wird - wenn sie die übrigen Voraussetzungen erfüllt - wieder Hof, wenn der Eigentümer erklärt, daß sie Hof sein soll und wenn der Hofvermerk im Grundbuch eingetragen wird. Mit dieser Regelung ist in vollem Umfang das fakultative Höferecht eingeführt worden. Bis zum Inkrafttreten des Zweiten Änderungsgesetzes am 1. Juli 1976 bestand fakultatives Höferecht im Landesteil Nordrhein des Landes Nordrhein-Westfalen aufgrund der Verordnung über die Aufhebung der Hofeigenschaft vom 4. März 1949 i.d.F. vom 28. Oktober 1971 ¹⁾ seit dem 15. Mai 1949. Mit Wirkung vom 1. Januar 1972 war diese Verordnung auch auf den Landesteil Westfalen-Lippe des Landes Nordrhein-Westfalen erstreckt worden. Im Landesteil Nordrhein hatten seit 1949 ca. 55 % der Betriebe, die die Voraussetzungen nach der Höfeordnung erfüllten, aufgrund Löschung des Hofvermerks die Hofeigenschaft verloren. Die Vererbungen wurden in diesen Fällen entweder nach § 2049 BGB vorgenommen oder nach dem allgemeinen bürgerlichen Erbrecht. Erbaueinandersetzungs- oder Pflichtteilsansprüche wurden häufig dadurch befriedigt, daß dafür außerlandwirtschaftliches Vermögen herangezogen wurde. Eine Erklärung für den hohen Prozentsatz der Besetzungen, die dem Höferecht entzogen wurden, liegt auch darin, daß es sich bei dem Landesteil Nordrhein um ein altes Realteilungsgebiet handelt.

Nachdem im Landesteil Westfalen-Lippe 1972 das fakultative Höferecht eingeführt worden war, sind von über 42.000 hoffähigen Besetzungen in diesem Bereich nur etwa 700 dem Höferecht entzogen worden, und zwar vorwiegend im Bereich des Ruhrgebietes und der Großstädte Münster, Bielefeld und Hagen/Westfalen. Festzustellen war aber, daß etliche Eigentümer die Hofeigenschaft wieder begründet haben. Nicht zuletzt diese Erfahrungen waren für den Gesetzgeber ein Anlaß, an dem Höferecht festzuhalten, weil der Höfegedanke in den traditionel-

1) GV.NW. S. 347.

len Anerbengebieten noch stark verwurzelt ist und ein offensichtliches Bedürfnis für dieses landwirtschaftliche Sondererbrecht besteht ¹⁾.

Gehört eine Besetzung Ehegatten, ohne schon durch gemeinschaftliches Eigentum Ehegattenhof zu sein, so wird sie Ehegattenhof, wenn beide Ehegatten erklären, daß sie Ehegattenhof sein soll und wenn diese Eigenschaft im Grundbuch eingetragen wird. Ein Ehegattenhof verliert diese Eigenschaft mit der Rechtskraft der Scheidung, der Aufhebung oder Nichtigkeitsklärung der Ehe. Bei bestehender Ehe verliert er die Eigenschaft als Ehegattenhof, wenn beide Ehegatten erklären, daß die Besetzung kein Ehegattenhof mehr sein soll und wenn der die Eigenschaft als Ehegattenhof ausweisende Vermerk im Grundbuch gelöscht wird.

Da das fakultative Höferecht in den Ländern Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein erst ca. 2 1/2 Jahre gilt, bestehen noch keine repräsentativen Statistiken darüber, wieviele Eigentümer die Hofeigenschaft aufgehoben haben. Nach den bisherigen Informationen ist der Umfang der Austritte aus der Höfeordnung im Vergleich nicht höher als seit 1972 im Landesteil Westfalen-Lippe des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Hof fällt als Teil der Erbschaft kraft Gesetzes nur einem der Erben (dem Hoferben) zu (§ 4 HöfeO). An seine Stelle tritt im Verhältnis der Miterben untereinander der Hofeswert. Wenn der Erblasser keine andere Bestimmung trifft, sind als Hoferben kraft Gesetzes (§ 5 HöfeO) in folgender Ordnung berufen:

- die Kinder des Erblassers und deren Abkömmlinge, wenn sie nach den Vorschriften des allgemeinen Rechts gesetzliche Erben sind,
- der Ehegatte des Erblassers,
- die Eltern des Erblassers, wenn der Hof von ihnen oder aus ihren Familien stammt oder mit ihren Mitteln erworben worden ist,
- die Geschwister des Erblassers und deren Abkömmlinge.

Unter den Kindern des Erblassers und deren Abkömmlingen ist als Hoferbe berufen (§ 6 Abs. 1 HöfeO):

- in erster Linie der Miterbe, dem vom Erblasser die Bewirtschaftung des Hofes im Zeitpunkt des Erbfalls auf Dauer übertragen ist, es sei denn, daß sich der Erblasser dabei ihm gegenüber die Bestimmung des Hoferben ausdrücklich vorbehalten hat,

1) Siehe dazu Bitting, S. 47 ff.

- in zweiter Linie der Miterbe, hinsichtlich dessen der Erblasser durch die Ausbildung oder durch Art und Umfang der Beschäftigung auf dem Hof hat erkennen lassen, daß er den Hof übernehmen soll,
- in dritter Linie der Älteste der Miterben oder, wenn in der Gegend Jüngstenrecht Brauch ist, der Jüngste von ihnen.

Mit dieser Abstufung wollte der Gesetzgeber dem Tatbestand Rechnung tragen, daß es bei gesenkten Anforderungen an die Wirtschaftsfähigkeit zu Unzuträglichkeiten kam, wenn allein das Lebensalter das Kriterium für die Hoferbfolge war. Im übrigen ist wirtschaftsfähig, wer nach seinen körperlichen und geistigen Fähigkeiten, nach seinen Kenntnissen und seiner Persönlichkeit in der Lage ist, den von ihm zu übernehmenden Hof selbständig ordnungsmäßig zu bewirtschaften (§ 6 Abs. 7 HöfeO). Mit diesem differenzierten Tatbestand will der Gesetzgeber die durch die Rechtsprechung stark gesenkten Anforderungen an die Wirtschaftsfähigkeit wieder in Richtung auf eine Selbstbewirtschaftung durch den Hoferben anheben. Wer nicht wirtschaftsfähig ist, scheidet als Hoferbe aus, auch wenn er hierzu durch Bewirtschaftungsüberlassung oder Ausbildung berufen ist. Nur mangelnde Altersreife ist insoweit unschädlich. Scheidet der zunächst berufene Hoferbe aus, so fällt der Hof demjenigen an, der berufen wäre, wenn der Ausscheidende zur Zeit des Erbfalls nicht gelebt hätte (§ 6 Abs. 6 HöfeO).

§ 6 HöfeO enthält noch eine Anzahl von weiteren Einzelheiten zur Hoferbfolge in den verschiedenen Ordnungen. Von Bedeutung ist, daß - abweichend von dem bisherigen Rechtszustand - bei dem überlebenden Ehegatten als Hoferben auf die Wirtschaftsfähigkeit verzichtet wird. Hier wollte der Gesetzgeber die soziale und wirtschaftliche Stellung des überlebenden Ehegatten stärker absichern, als das nach dem bisherigen Recht der Fall war.

Der Sicherung des überlebenden Ehegatten dienen auch die Vorschriften des § 14 HöfeO, wonach dem überlebenden Ehegatten des Erblassers, wenn der Hoferbe ein Abkömmling des Erblassers ist, bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres des Hoferben die Verwaltung und Nutznießung am Hof zusteht. Dieses Recht kann der Eigentümer durch Ehevertrag oder Verfügung von Todes wegen bzw. das Gericht auf Antrag eines Beteiligten aus wichtigem Grunde verlängern, beschränken oder aufheben. Steht dem überlebenden Ehegatten die Verwaltung und Nutznießung nicht zu oder endet sie, so kann er - wenn er Miterbe oder pflichtteilsberechtigt ist und auf die ihm zustehenden Abfindungs-

ansprüche sowie auf alle Ansprüche aus der Verwendung eigenen Vermögens für den Hof verzichtet - vom Hoferben auf Lebenszeit den in solchen Verhältnissen üblichen Altenteil verlangen. Der Altenteilsanspruch erlischt, wenn der überlebende Ehegatte eine neue Ehe eingeht. Er kann in diesem Fall vom Hoferben die Zahlung eines Kapitals verlangen, das dem Wert des Altenteils entspricht, jedoch nicht mehr als den Betrag, der ihm ohne Verzicht bei der Erbaueinandersetzung zugekommen sein würde (§ 14 Abs. 2 HöfeO).

Der Eigentümer des Betriebes kann seinem Ehegatten durch Verfügung von Todes wegen die Befugnis einräumen, unter den Abkömmlingen des Eigentümers den Hoferben zu bestimmen, wenn der Ehegatte den Hofeigentümer überlebt. Seine Befugnis erlischt, wenn er sich wieder verheiratet oder wenn der gesetzliche Hoferbe das 25. Lebensjahr vollendet hat (§ 14 Abs. 3 HöfeO).

Gemäß § 7 Abs. 1 HöfeO kann der Eigentümer den Hoferben durch Verfügung von Todes wegen frei bestimmen oder ihm den Hof im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (Übergabevertrag gemäß § 17 HöfeO) übergeben. Während der Eigentümer nach dem früheren Recht nur unter seinen Abkömmlingen frei wählen konnte und er bei deren Übergehung einer gerichtlichen Genehmigung der Verfügung bedurfte, kann er heute jeden, also auch Familienfremde, zu Hoferben einsetzen. Das einzige Korrektiv besteht in der geforderten Wirtschaftsfähigkeit, wobei deren Fehlen jedoch einer Bestimmung eines Abkömmlings zum Hoferben nicht entgegensteht, wenn sämtliche Abkömmlinge wegen Wirtschaftsunfähigkeit ausscheiden und ein wirtschaftsfähiger Ehegatte nicht vorhanden ist. Dem Gesetzgeber kommt es somit in erster Linie aus agrarstrukturellen Gründen darauf an, daß lebensfähige Betriebe in die Hand wirtschaftsfähiger Eigentümer gelangen. Die Auflockerung der Bluts- und Sippebindung wird indes von etlichen ¹⁾ beklagt und nicht für gerechtfertigt gehalten.

Für die Bestimmungsmöglichkeit des Hofeigentümers ist zu beachten, daß der Eigentümer die Erbfolge kraft Höferechts durch Verfügung von Todes wegen nicht ausschließen kann, wenn er sich entschlossen hat, seine Besitzung dem Höferecht zu unterstellen. Er kann die Erbfolge kraft Höferechts jedoch beschränken (§ 16 Abs. 1 HöfeO).

1) Faßbender/Hötzel/Pikalo, Gemeinsame Vorbemerkung zu §§ 5 und 6.

Die gesetzliche und gewillkürte Regelung der Erbfolge stößt in der Tat auf erhebliche Bedenken. Der Gesetzgeber hat ohne Zweifel sehr sorgfältig versucht, unerwünschte Erbfolgen, die nach dem alten Recht möglich waren, durch neue Regelungen auszuschalten. Mag er dies auch geschafft haben, so bilden diese Tatbestände doch nur wieder die Ursache für neue, noch unerwünschtere Erbre Regelungen. Der Eigentümer eines Betriebes ist daher in jedem Falle gut beraten, wenn er die Erbfolge nicht einer gesetzlichen Zufälligkeit überläßt, sondern das stark liberalisierte Höferecht als eine "Freiheit zur Bindung" durch eine gewillkürte Nachfolgeregelung betrachtet.

Bei einem Ehegattenhof fällt der Anteil des Erblassers dem überlebenden Ehegatten als Hoferben zu (§ 8 Abs. 1 HöfeO). Hinsichtlich des Hofes wird somit der überlebende Ehegatte voller Erbe und damit Alleineigentümer des Hofes. Die Ehegatten können einen Dritten als Hoferben nur gemeinsam bestimmen und eine von ihnen getroffene Bestimmung nur gemeinsam wieder aufheben. Haben die Ehegatten eine solche Bestimmung nicht getroffen oder wieder aufgehoben, so kann der überlebende Ehegatte den Hoferben allein bestimmen (§ 8 Abs. 2 HöfeO).

Für die Bestimmung des Hoferben gelten noch weitere Vorschriften für die Vererbung mehrerer Höfe (§ 9 HöfeO), die Vererbung nach allgemeinem bürgerlichen Erbrecht (§ 10 HöfeO), wenn nach den Vorschriften der HöfeO kein Hoferbe vorhanden oder wirksam bestimmt ist und über das Recht des Hoferben, den Anfall des Hofes auszuschlagen ohne die Erbschaft in das übrige Vermögen (hofesfreie Vermögen) auszuschlagen (§ 11 HöfeO).

Den Miterben, die nicht Hoferben geworden sind, steht - vorbehaltlich anderweitiger Regelungen durch Übergabevertrag oder Verfügung von Todes wegen - anstelle eines Anteils am Hof ein Anspruch gegen den Hoferben auf Zahlung einer Abfindung in Geld zu (§ 12 Abs. 1 HöfeO). Eine andere Regelung durch Übergabevertrag oder Verfügung von Todes wegen ist dahin möglich, daß der gesetzliche Abfindungsanspruch nach Pflichtteilsgrundsätzen bis zur Hälfte ermäßigt wird. Unterschreitet die gewillkürte Regelung diesen Betrag, so besteht ein Ergänzungsanspruch nach Pflichtteilsergänzungsgrundsätzen. Dem Eigentümer ist es unbenommen, durch Übergabevertrag oder Verfügung von Todes wegen die Abfindungsleistungen höher festzusetzen, und zwar ohne Begrenzung nach oben. Tut er dieses, so muß

notfalls das Gericht entscheiden, welche Abfindung unter hoferechtlichen Gesichtspunkten als tragbar erscheint.

Der Abfindungsanspruch bemißt sich nach dem Hofeswert im Zeitpunkt des Erbfalls. Als Hofeswert gilt das Eineinhalbfache des zuletzt festgestellten Einheitswertes im Sinne des § 48 des Bewertungsgesetzes. Kommen bestimmte Umstände des Einzelfalls, die für den Wert des Hofes von erheblicher Bedeutung sind, in dem Hofeswert nicht oder nur ungenügend zum Ausdruck, so können auf Verlangen Zuschläge oder Abschläge nach billigem Ermessen gemacht werden. Die Festsetzung eines Abfindungsbetrages, der unterhalb des bürgerlich-rechtlichen Abfindungsanspruchs und auch unterhalb des Pflichtteilsanspruchs nach bürgerlichem Recht bleibt, ist auf ihre verfassungsrechtliche Zulässigkeit zu überprüfen und nur möglich, wenn besondere Gründe des öffentlichen Interesses dieses erfordern. Nach übereinstimmender Meinung erschien die Regelung nach altem Recht, wonach der einfache Einheitswert die Abfindungsbasis darstellte, verfassungsrechtlich bedenklich. Diese Bedenken sieht der Gesetzgeber durch die Erhöhung des Abfindungsbetrages unter Zugrundelegung des zuletzt festgestellten Einheitswertes als beseitigt an.

Von dem Hofeswert werden die Nachlaßverbindlichkeiten abgezogen, die im Verhältnis der Erben zueinander den Hof treffen und die der Hoferbe allein zu tragen hat. Der danach verbleibende Betrag, jedoch mindestens ein Drittel des Hofeswertes (= der halbe Einheitswert), gebührt den Erben des Erblassers einschließlich des Hoferben, falls er zu ihnen gehört, zu dem Teil, der ihrem Anteil am Nachlaß nach dem allgemeinen Recht entspricht. Mit dieser Regelung wird der frühere Drei-Zehntel-Voraus des Hoferben beseitigt und auf jeden Fall der halbe Einheitswert als Abfindungsbetrag zur Verfügung gestellt. In der nur beschränkten Absetzbarkeit der Hofeschulden liegt eine entscheidende Verbesserung der Abfindungsregelung. Während es nach dem früheren Rechtszustand vorkommen konnte, daß die weichenden Erben überhaupt keine Abfindung erhielten, steht ihnen nunmehr immerhin der halbe Einheitswert als Grundlage der Abfindung zur Verfügung. Bei überschuldeten Betrieben erscheint es jedoch höchst fraglich, ob diese Regelung die Übernahmebereitschaft eines Hoferben stärkt, wenn er nicht nur die Schulden, sondern auch auf jeden Fall Abfindungen zu übernehmen hat. Die Regelung mag zwar rechtlich weniger bedenklich erscheinen als die nach altem Recht. Gleichwohl bestehen die

wirtschaftlichen Bedenken, da sich durch günstige rechtliche Regelungen fehlende finanzielle Mittel nicht ersetzen lassen.

Für die Durchführung der Abfindung gilt im übrigen folgendes:

- Auf die Abfindung muß sich der Miterbe dasjenige anrechnen lassen, was er oder sein vor dem Erbfall weggefallener Eltern- oder Großelternanteil vom Erblasser als Abfindung aus dem Hof erhalten hat. Problematisch ist hier immer die Entscheidung, ob eine Zuwendung "aus dem Hof" gewährt wurde.
- Das Gericht kann die Zahlung der einem Miterben zustehenden Abfindung, auch wenn diese durch Verfügung von Todes wegen oder vertraglich festgesetzt ist, auf Antrag stunden, soweit der Hoferbe bei sofortiger Zahlung den Hof nicht ordnungsmäßig bewirtschaften könnte und dem einzelnen Miterben bei gerechter Abwägung der Lage der Beteiligten eine Stundung zugemutet werden kann. Das Gericht entscheidet nach billigem Ermessen, ob und in welcher Höhe eine gestundete Forderung zu verzinsen ist und ob, in welcher Art und in welchem Umfang für sie Sicherheit zu leisten ist. Es kann die rechtskräftige Entscheidung über die Stundung, Verzinsung und Sicherheitsleistung auf Antrag aufheben oder ändern, wenn sich die Verhältnisse nach dem Erlaß der Entscheidung wesentlich geändert haben.

Durch diese Gestaltungsmöglichkeit kann eine Entlastung für den Hoferben eintreten, die er aufgrund der gestiegenen Abfindungsleistungen benötigt.

- Ist der Miterbe minderjährig, so gilt die Abfindung bis zum Eintritt der Volljährigkeit gestundet. Der Hoferbe hat dem Miterben jedoch die Kosten des angemessenen Lebensbedarfs und einer angemessenen Berufsausbildung zu zahlen und ihm zur Erlangung einer selbständigen Lebensstellung oder bei Eingehung einer Ehe eine angemessene Ausstattung zu gewähren. Entsprechende Leistungen sind bis zur Höhe der Abfindung einschließlich Zinsen und in Anrechnung darauf zu erbringen.
- Die Abfindungsvorschriften gelten sinngemäß für die Ansprüche der Pflichtteilsberechtigten, der Erbersatzberechtigten, der Vermächtnisnehmer sowie des überlebenden Ehegatten, der den Anspruch auf Ausgleich des Zugewinns geltend macht.

Zugunsten der weichenden Erben wurde die Nachabfindungsregelung entscheidend verbessert. Während nach dem früheren Rechtszustand Wertsteigerungen seit dem Erbfall weitgehend dem Hoferben zukamen, ist die Nachabfindungsregelung heute so konzipiert, daß die weichenden Erben stets nachabfindungsberechtigt sind, wenn Substanz des Hofes ersatzlos aufgegeben wird. Grundlage der Abfindung ist der erzielte Erlös im Zeitpunkt der Abfindung (§ 13 HöfeO).

Veräußert der Hoferbe innerhalb von zwanzig Jahren nach dem Erbfall den Hof, so können die abfindungsberechtigten weichenden Erben unter Anrechnung einer bereits empfangenen Abfindung die Herausgabe des erzielten Erlöses zu dem Teil verlangen, der ihrem nach dem allgemeinen Recht bemessenen Anteil am Nachlaß oder an dessen Wert ent-

spricht. Dies gilt auch, wenn zum Hof gehörende Grundstücke einzeln oder nacheinander veräußert werden und die dadurch erzielten Erlöse insgesamt ein Zehntel des Hofeswertes übersteigen. Ausgenommen von der Nachabfindungspflicht sind die sogenannten Erhaltungsveräußerungen. Eine Übergabe des Hofes im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gilt insoweit nicht als Veräußerung. Wird der Hof in eine Gesellschaft (Kooperation) eingebracht, so gilt der Verkehrswert des Hofes im Zeitpunkt der Einbringung als Veräußerungserlös. Hierbei handelt es sich um eine Erschwerung der Kooperationsmöglichkeit, wobei jedoch lediglich die Einbringung in eine Gesellschaft zu Eigentum den Nachabfindungsanspruch ablöst, nicht aber - was in der Regel sinnvoller ist - die Einbringung der Nutzung in eine Gesellschaft.

Hat der Nachabfindungsverpflichtete innerhalb von zwei Jahren vor oder nach der Entstehung der Verpflichtung einen land- oder forstwirtschaftlichen Ersatzbetrieb bzw. Ersatzgrundstücke erworben, so kann er die hierfür gemachten Aufwendungen bis zur Höhe der für einen gleichwertigen Ersatzerwerb angemessenen Aufwendungen von dem Veräußerungserlös absetzen. Als gleichwertig ist dabei eine Besetzung anzusehen, die als Ersatzbetrieb oder als um die Ersatzgrundstücke vervollständigter Restbesitz dem Hofeswert des ganz oder teilweise veräußerten Hofes entspricht. Somit kommt es nicht auf die flächenmäßige Größe an, sondern auf einen Vergleich der betriebswirtschaftlich relevanten Größen, wie etwa der sogenannten Ackerzahl. Ist der Erlös also etwa bei gleicher Flächengröße des veräußerten und ersatzerworbenen Betriebes höher als zum Ersatzerwerb nötig, so ist dieser überschüssige Betrag zur Nachabfindung zu bringen. Der Ersatzerwerb ist auch zugelassen, wenn der Ersatzbetrieb oder ein Ersatzgrundstück im Gebiet der Länder Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz oder des Saarlandes gelegen ist. Ersatzerwerbe im Ausland lösen somit weiterhin die Nachabfindungspflicht aus.

Neu eingeführt wurde eine Nachabfindungspflicht, wenn der Hoferbe innerhalb von zwanzig Jahren nach dem Erbfall

- wesentliche Teile des Hofeszubehörs veräußert oder verwertet, es sei denn, daß dies im Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung liegt oder
- den Hof oder Teile davon auf andere Weise als land- oder forstwirtschaftlich nutzt

und dadurch erhebliche Gewinne erzielt. Betroffen werden dadurch etwa die Fälle der Aufgabe der Viehhaltung mit wertvoller Zuchtherde

ohne Reinvestition in einen anderen Betriebszweig, die Ausbeutung von Bodenschätzen, die Verpachtung von Grundstücken als Campingplätze usw. (§ 13 Abs. 4 HöfeO).

Durch eine Anzahl von Tatbeständen kann sich die Nachabfindungspflicht erhöhen oder vermindern. Von dem zur Nachabfindung zu erbringenden Erlös sind auf jeden Fall abzusetzen ein Viertel des Erlöses, wenn die Veräußerung oder Verwertung später als zehn Jahre, die Hälfte des Erlöses, wenn sie später als fünfzehn Jahre nach dem Erbfall erfolgt (§ 13 Abs. 5 HöfeO). Diese degressive Nachabfindungsquote ist einmal ein Ausgleich für die Verlängerung der Nachabfindungsfrist von fünfzehn auf zwanzig Jahre; zum anderen wird der Tatsache Rechnung getragen, daß die weichenden Erben im Laufe der Jahre die Beziehung zum Hof immer stärker verlieren und eigene Leistungen des Hofes in nicht unterscheidbarer Weise in die Hofsubstanz einfließen. Beruht eine Wertsteigerung auf eigenen Leistungen des Hofes oder auf Erwerbsvorgängen mit seinen eigenen Mitteln, so bleibt dieses bei der Berechnung der Höhe des Nachabfindungsanspruchs selbstverständlich außer Ansatz.

Die Veräußerung oder Verwertung von Ersatzbetrieben, Ersatzgrundstücken oder Ersatzzubehör innerhalb von zwanzig Jahren löst den Nachabfindungsanspruch ebenfalls aus (§ 13 Abs. 6 HöfeO).

Veräußert oder verwertet ein Dritter, auf den der Hof im Wege der Erbfolge übergegangen oder dem er im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übereignet worden ist, innerhalb von zwanzig Jahren nach dem ersten Erbfall den Hof, Teile des Hofes oder Hofeszubehör, so trifft ihn die Nachabfindungspflicht in dem vorbeschriebenen Umfang.

Der Veräußerung stehen die Zwangsversteigerung und die Enteignung gleich (§ 13 Abs. 8 HöfeO), weil auch auf diese Weise der höferechtliche Zweck wegfällt. Im übrigen soll Handlungen vorgebeugt werden, die zu einer Umgehung der Nachabfindungspflicht führen könnten.

Die Nachabfindungsansprüche sind vererblich und übertragbar. Sie verjähren mit Ablauf des dritten Jahres nach dem Zeitpunkt, in dem der Berechtigte von dem Eintritt der Anspruchsvoraussetzungen Kenntnis erlangt, spätestens in dreißig Jahren vom Erbfall an. Sie entstehen auch, wenn die Besitzung im Grundbuch nicht als Hof eingetragen ist oder wenn der für sie eingetragene Hofvermerk gelöscht worden ist, sofern sie Hof ist oder war (§ 13 Abs. 9 HöfeO).

Der Verpflichtete hat den Berechtigten über eine Veräußerung oder Verwertung unverzüglich Mitteilung zu machen sowie über alle für die Berechnung des Anspruchs erheblichen Umstände auf Verlangen Auskunft zu erteilen (§ 13 Abs. 10 HöfeO).

Mit der Regelung des Übergabevertrages in § 17 HöfeO enthält das Gesetz einen Tatbestand der vorweggenommenen Erbfolge. Es liegt ein Rechtsgeschäft unter Lebenden vor, das mit seiner Vollziehung gegenüber den weichenden Erben die Wirkungen eines Erbfalls hat. Übergibt nämlich der Eigentümer den Hof an einen hoferbenberechtigten Abkömmling, so gilt zugunsten der anderen Abkömmlinge der Erbfall hinsichtlich des Hofes mit dem Zeitpunkt der Übertragung als eingetreten, das heißt Abfindungs- und eventuelle Nachabfindungsansprüche werden fällig (§ 17 Abs. 2 HöfeO). Es ist eine häufig beklagte Tatsache, daß noch zuviele Erbübergänge in landwirtschaftliche Betriebe dem "gesetzlichen Zufall" überlassen werden. Da die Generationenfolge im Laufe der Zeit immer länger geworden ist, hat sich der Übergabevertrag (gegebenenfalls in Kombination mit anderen Rechtsgestaltungen) als ein vorzügliches Mittel der Hofübergabe gezeigt, da den Sicherungsinteressen sowohl des Übergebers als auch des Übernehmers in gleicher Weise ausreichend Rechnung getragen werden kann, indem insbesondere die Unternehmerleistungen in detaillierter Weise festgelegt werden.

Obwohl der Gesetzgeber mit dem Übergabevertrag als vorweggenommener Erbfolge schon eine besondere Möglichkeit, den Betriebsübergang unter Lebenden vorzunehmen, eingeräumt hat, entspricht diese Möglichkeit nicht in allen Fällen dem Bedürfnis der Praxis. Da die Generationenfolge sich immer weiter auseinanderzieht, ist ein Ausgleich zwischen den berechtigten Interessen des Eigentümers und Bewirtschafters, den Betrieb möglichst lange zu Eigentum zu haben und selbständig zu bewirtschaften, und den Interessen des Betriebsnachfolgers, den Betrieb selbständig bewirtschaften zu können und durch Eigentumsübertragung gesichert zu werden, herzustellen. Dazu haben sich folgende Möglichkeiten entwickelt:

Zur Vorbereitung einer späteren Betriebsübernahme durch Übergabevertrag werden Kinder manchmal ohne schriftlich abgeschlossene Verträge tätig. Sie wachsen in die Betriebsübernahme aufgrund mündlicher Abmachungen oder Zusagen des Eigentümers oder gar nur subjektiver Erwartungen hinein. Wenn alles im Sinne der Beteiligten verläuft und

das oft jahrelang unvollkommene Rechtsverhältnis durch einen notariellen Übergabevertrag gekrönt wird, entstehen keine Schwierigkeiten. Streitigkeiten ergeben sich aber dann, wenn Abmachungen oder Zusagen nicht eingehalten werden, Erwartungen sich nicht erfüllen, Hoffnungen sich zerschlagen. Dem Sicherungsinteresse des Übernehmers wird die bloße Wirtschaftsüberlassung, auf die im Streitfall bürgerlich-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind, nicht gerecht.

Eine Besserstellung ergibt sich schon, wenn der spätere Unternehmer den Betrieb vom Übergeber pachtet. Durch den Pachtvertrag erhält der Unternehmer zwar nur eine schuldrechtliche Rechtsposition, die auf jeden Fall aber für die Dauer des Pachtverhältnisses rechtlich abgesichert ist. Eine Sicherheit für die spätere Übernahme ergibt sich daraus aber nicht.

Als Vorstufe zu einem Übergabevertrag ist des öfteren schon ein bürgerlich-rechtlicher Gesellschaftsvertrag in Erwägung gezogen worden. Der Eigentümer und der spätere Betriebsnachfolger schließen einen Gesellschaftsvertrag bürgerlichen Rechts über die Bewirtschaftung des Betriebes ab, wobei der Eigentümer das Nutzungsrecht am Betrieb und der Nachfolger seine Arbeitskraft in die Gesellschaft einbringen. Durch den Gesellschaftsvertrag erlangt der Nachfolger weder Eigentum noch Miteigentum am Betrieb, denn der Betrieb als solcher wird nicht in die Gesellschaft eingebracht. Wenn die Vertragsparteien dieses wollen, bedürfen sie der landwirtschaftsbehördlichen Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, da eine Auflassung erforderlich ist. Bei einem Hof im Sinne der Höfeordnung könnte diese Genehmigung nicht erteilt werden, weil der Hof durch die Überführung in das Miteigentum von mehreren Personen seine Hofeigenschaft verlieren würde. Bei der grundstücksverkehrsrechtlichen Beurteilung kann häufig der Versagungsgrund aus § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG (unwirtschaftliche Aufteilung oder Zerschlagung) in Frage kommen. Durch den Gesellschaftsvertrag erlangt der Nachfolger in der Regel also nur ein Beteiligungsrecht an den erzielten Nutzungen. Eigentumsmäßig ist weder er noch seine Familie gesichert. Wie kein anderes Rechtsverhältnis ist daher ein solcher Gesellschaftsvertrag weitgehend auf gegenseitigem Vertrauen aufgebaut und kann nur dann Erfolg haben, wenn dieses Vertrauen gegeben und auch für die Zukunft gewährleistet ist.

Zur Regelung der Betriebsnachfolge können der Eigentümer und der Nachfolger miteinander einen Erbvertrag abschließen, durch den der Eigentümer den Nachfolger zu seinem alleinigen Erben einsetzt und ihm gleichzeitig durch einen normalen Pachtvertrag den Betrieb bis zu seinem Tode verpachtet. Der Erbvertrag bedarf der notariellen Form. Er bedeutet für den Eigentümer eine starke Bindung und für den Nachfolger eine ausgezeichnete Sicherung. Kein Vertragspartner kann einseitig von dem Vertrag zurücktreten, es sei denn, der Rücktritt ist ausdrücklich vorbehalten. Nur beide Vertragspartner können den Erbvertrag in notarieller Form abändern oder aufheben. Unbeschadet bleibt indes das Recht des Eigentümers, durch Rechtsgeschäft unter Lebenden über sein Vermögen zu verfügen. Es widerspricht nicht dem Wesen des Erbvertrages, wenn der durch den Erbvertrag Begünstigte dem Erblasser Leistungen verspricht, die ein Entgelt für die Erbeinsetzung darstellen. Der Pachtvertrag, für den notarielle Form nicht erforderlich ist, bedarf der für den Erbvertrag vorgeschriebenen notariellen Form dann, wenn der Erbvertrag mit den übrigen Vereinbarungen der Beteiligten über die Pacht eine rechtliche Einheit bildet. Diese Form der Betriebsübergabe kommt dem Sicherheitsinteresse beider Parteien weitgehend entgegen, wobei eine Schwachstelle darin zu finden ist, daß der Eigentümer weiterhin durch Rechtsgeschäft unter Lebenden über sein Vermögen verfügen kann.

Zur Regelung der Betriebsnachfolge können der Eigentümer und der Nachfolger miteinander schließlich die Eigentumsübergabe an den Nachfolger, die Einräumung eines Nießbrauchs an dem Betrieb für den Übergeber und die Verpachtung des Nießbrauchs an den Übernehmer regeln. Hierbei handelt es sich zwar um eine rechtlich schwierige Konstruktion, die aber dem gegenseitigen Sicherheitsbedürfnis vorzüglich entspricht. Durch die Eigentumsübertragung erhält der Übernehmer in Gestalt des Eigentums das Vollrecht am Betrieb. Ihn beeinträchtigende Verfügungen können nicht mehr vorgenommen werden. Der Übergeber erhält durch den Nießbrauch das "wirtschaftliche" Eigentum, das heißt das vollkommene Nutzungsrecht an dem Betrieb zurück. Es besteht bis zu seinem Lebensende und kann durch eigene Nutzungen oder durch Fremdnutzung gegen Entgelt ausgeübt werden. Verpachtet der Übergeber seinen Nießbrauch an den Übernehmer, so erhält dieser wieder die Möglichkeit, aufgrund des Pachtvertrages eigenverantwortlich die Wirtschaft zu führen. Von dieser Form der Betriebsübergabe wird insbesondere im Bereich des Gartenbaues häufiger Gebrauch gemacht,

weniger zur Zeit noch im Bereich der Landwirtschaft. Handelte es sich um Höfe im Sinne der Höfeordnung, sind von der Rechtsprechung Bedenken erhoben worden, weil es dem Höfegedanken nur entspreche, wenn die Besitzung durch Übergabevertrag gemäß § 17 HöfeO unmittelbar und ohne Vorbehalte übertragen werde.

Das Anerbenrecht in den anderen Bundesländern

Bei der Höfeordnung handelt es sich um sogenanntes partielles Bundesrecht, das in seinen wesentlichen Wirkungen auf die Bundesländer Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein beschränkt ist. Das Reichserbhofgesetz vom 29. September 1933, das für das gesamte Gebiet des ehemaligen Deutschen Reiches ein einheitliches zwingendes Höferecht eingeführt hatte, war durch Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 20. Februar 1947 aufgehoben worden. Durch Art. II KRG 45 wurden gleichzeitig die früheren landesrechtlichen Vorschriften auf dem Gebiet des Anerbenrechts wieder in Kraft gesetzt. Die Zonenbefehlshaber erhielten die Ermächtigung, in ihren Zonen die dort wieder in Kraft getretenen Bestimmungen zu ändern, aufzuheben oder neue Verordnungen zur Durchführung zu erlassen (KRG Nr. 45, Art. XI). Von dieser Ermächtigung wurde umfassend im Gebiet der Britischen Besatzungszone durch Erlaß der nordwestdeutschen Höfeordnung Gebrauch gemacht. In den Ländern Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg wurden teils die alten Gesetze in novellierter Form wieder in Kraft gesetzt, teils sind neue Höfegesetze erlassen worden. In den Ländern Bayern, Saarland und Berlin wurde auf den Erlaß anerbenrechtlicher Gesetze verzichtet. Geschlossene Hofvererbungen unter Beschränkung der Abfindungen der weichenden Erben vollziehen sich kraft herrschender Sitte meist unter maßgeblicher Beteiligung der einschlägig beratenden Notare.

In Kraft befinden sich

- das bremische Höfegesetz i.d.F. vom 19. Juli 1949 (GBl., S. 124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 1971 (GBl., S. 14),
- die hessische Landgüterordnung i.d.F. vom 13. August 1970 (GVBl., S. 548),
- das Landesgesetz über die Höfeordnung (Höfeordnung Rheinland-Pfalz) i.d.F. vom 18. April 1967 (GVBl., S. 138),
- das badische Hofgütergesetz i.d.F. vom 12. Juli 1949 (GVBl., S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 1970 (GBl., S. 283),
- das württembergische Gesetz über das Anerbenrecht i.d.F. vom 30. Juli 1948 (Württ.-Bad. RegBl., S. 165), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 1970 (GBl., S. 289).

Diese Gesetze gehen für die Begründung der Hofeigenschaft vom Prinzip der Freiwilligkeit aus. Einzelne Gesetze kennen bestimmte Eintragungsvoraussetzungen für einen Hof. Es wird ein Anerbe bestimmt. Regelungen über Abfindungen und Nachabfindungen sind in diesen Gesetzen enthalten ¹⁾. Nach der Novellierung der Höfeordnung sind Stimmen laut geworden, die eine das ganze Gebiet der Bundesrepublik Deutschland erfassende bundesrechtliche Regelung des Anerbenrechts fordern ²⁾.

Die Vorschriften über die Zuweisung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (§§ 13 ff. GrdstVG)

Handelt es sich bei der durch Erbfall angefallenen Besitzung nicht um einen Hof im Sinne der Höfeordnung, so ist unter den Voraussetzungen der §§ 13 bis 17 GrdstVG ein Eigentumsübergang durch gerichtliche Zuweisung eines Betriebes an einen der Miterben möglich.

Gehört ein landwirtschaftlicher Betrieb einer durch gesetzliche Erbfolge entstandenen Erbengemeinschaft, so kann das Gericht auf Antrag eines Miterben die Gesamtheit der Grundstücke, aus denen der Betrieb besteht, ungeteilt einem Miterben zuweisen. Kann der Betrieb in mehrere Betriebe geteilt werden, so kann er geteilt einzelnen der Miterben zugewiesen werden (§ 13 Abs. 1 GrdstVG). Das Eigentum an den zugewiesenen Sachen und die zugewiesenen Rechte gehen mit der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung oder - falls in ihr ein späterer Zeitpunkt bestimmt ist - zu diesem Zeitpunkt auf den Miterben über, dem der Betrieb zugewiesen wird (§ 13 Abs. 2 GrdstVG).

Die Zuweisung ist nur zulässig, wenn der Betrieb mit einer zur Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle versehen ist und seine Erträge ohne Rücksicht auf die privatrechtlichen Belastungen im wesentlichen zum Unterhalt einer bäuerlichen Familie ausreichen. Die Zuweisung ist weiter nur zulässig, wenn sich die Miterben über die Auseinandersetzung nicht einigen oder eine von ihnen vereinbarte Auseinandersetzung nicht vollzogen werden kann. Die Zuweisung ist unzulässig, solange die Auseinandersetzung ausgeschlossen oder ein zu ihrer Bewirkung berechtigter Testamentvollstrecker vorhanden ist oder ein Miterbe ihren Aufschub verlangen kann (§ 14 GrdstVG).

Der Betrieb ist dem Miterben zuzuweisen, dem er nach dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Erblassers zugedacht war. Ist der Mit-

1) Vgl. zu den Einzelheiten von Lüpke, in Barnstedt/Becker/Bendel, S. 208.

2) Stöcker, AgrarR 77, 73, 245.

erbe nicht ein Abkömmling und nicht der überlebende Ehegatte des Erblassers, so ist die Zuweisung an ihn nur zulässig, wenn er den Betrieb bewohnt oder bewirtschaftet oder mitbewirtschaftet. Die Zuweisung ist ausgeschlossen, wenn der Miterbe zur Übernahme des Betriebes nicht bereit oder zu seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht geeignet ist (§ 15 Abs. 1 GrdstVG).

Wird der Betrieb einem Miterben zugewiesen, so steht insoweit den übrigen Miterben anstelle ihres Erbteils ein Anspruch auf Zahlung eines Geldbetrages zu, der dem Wert ihres Anteils an dem zugewiesenen Betrieb entspricht. Der Betrieb ist zum Ertragswert gemäß § 2049 BGB anzusetzen. Der Anspruch ist bei der Zuweisung durch das Gericht festzusetzen. Das Gericht hat vielfältige Möglichkeiten, die Zahlungsmodalitäten der Abfindung zu regeln (§ 16 GrdstVG).

Zieht der Erwerber binnen fünfzehn Jahren nach dem Erwerb aus dem Betrieb oder einzelnen zugewiesenen Gegenständen durch Veräußerung oder auf andere Weise, die den Zwecken der Zuweisung fremd ist, erhebliche Gewinne, so hat er - soweit es der Billigkeit entspricht - an die Miterben eine Nachabfindung zu leisten (§ 17 GrdstVG).

Die Abfindungs- und Nachabfindungstatbestände der neuen Höfeordnung sind weitgehend der Systematik des Grundstücksverkehrsgesetzes nachgebildet worden, ohne daß die Regelungen im Detail übernommen worden wären. Im Hinblick auf eine Gleichartigkeit der Rechtsfolgen dürfte es sich empfehlen, nunmehr die Abfindungs- und Abfindungsergänzungsregelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes den moderneren höferechtlichen Regelungen anzupassen.

Zusammenfassung

Abschließend fragt sich zum Erbübergang, welche Regelung für den Hof- bzw. Betriebseigentümer empfehlenswert ist, wenn er die Absicht verfolgt, daß der Betrieb auch im Erbgang möglichst ungeteilt erhalten bleibt. Dazu gibt es vier grundsätzliche Möglichkeiten der Vererbung.

Unterstellung des Betriebes unter das Höferecht in Verbindung mit einer erbrechtlichen Regelung

Durch die Unterstellung des Betriebes unter das Höferecht nimmt der Eigentümer eine grundsätzliche Weichenstellung zur Bestimmung des Hoferben und insbesondere zur Begrenzung der Abfindungs- und Nachabfindungsleistungen vor. Diese Möglichkeit ist daher auf jeden Fall vorzuziehen, wobei der Eigentümer, um Zufälligkeiten der gesetz-

lichen Erbfolge auszuschließen, aber von Testament, Erbvertrag oder Übergabevertrag Gebrauch machen sollte. Indem er von der "Freiheit zur Bindung" Gebrauch macht, kann er die optimale Lösung hinsichtlich des Erben und der möglichst ungeteilten Erhaltung des Betriebes treffen.

Nichtunterstellung des Betriebes unter das Höferecht in Verbindung mit einer letztwilligen Regelung

Aufgrund der weitgehenden Liberalisierung des Höferechts mit ihren zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten kann diese Form der Vererbung nicht mehr grundsätzlich als zweitrangig betrachtet werden. Sie ist dem Eigentümer dann anzuraten, wenn die Vererbung nach dem Ertragswertverfahren des § 2049 BGB i.V.m. zur Verfügung stehenden außerlandwirtschaftlichem Vermögen eine ausreichende Basis für die Abfindungs- und Nachabfindungsleistungen darstellt, ohne daß die Substanz des Betriebes angegriffen wird. Wegen der nicht vorhandenen höferechtlichen Bindungen bei der Erbenbestimmung kann sich in diesen Fällen die Vererbung außerhalb der Höfeordnung sogar als günstiger darstellen.

Unterstellung des Betriebes unter das Höferecht ohne erbrechtliche Regelung

Diese Lösung empfiehlt sich für den Eigentümer weniger, weil zwar durch die gesetzliche Abfindungs- und Nachabfindungsregelung der Bestand des Betriebes gewahrt bleibt; im Hinblick auf die grundsätzlich veränderte Regelung der Erbfolge fragt es sich indes, ob die gesetzliche Erbfolge, die von vielerlei Zufälligkeiten abhängig sein kann, dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Erblassers entspricht.

Nichtunterstellung des Betriebes unter das Höferecht ohne letztwillige Regelung

Hierbei handelt es sich um die ungünstigste Möglichkeit der Vererbung. Für die Erbfolge greift bürgerliches Recht ein, ohne daß § 2049 BGB zum Zuge kommen könnte. Die Auseinandersetzung wird auf der Verkehrswertbasis vorgenommen. Mit dieser Erbregelung leistet der Eigentümer auf jeden Fall der Zerschlagung des landwirtschaftlichen Betriebes Vorschub. Wegen der zahlreichen engen Voraussetzungen der §§ 13 ff. GrdstVG kann das Zuweisungsverfahren auch nur in Ausnahmefällen Abhilfe schaffen.

Für eine interessengemäße Erbregelung erscheint es daher auf jeden Fall geboten, daß der Eigentümer des Betriebes sich der Möglichkeiten von Testament, Erbvertrag, Übergabevertrag und vorbereitender Regelungen bedient, wobei es heute nicht unbedingt von entscheidender Bedeutung ist, ob der Betrieb dem Höferecht unterstellt ist oder nicht.

3. Gesetzliche Vorkaufsrechte - Wiederkaufsrechte =====

Für die rechtliche Konstruktion des Vorkaufsrechts wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen sowie für das obligatorische Vorkaufsrecht auf die §§ 504 ff. BGB und das dingliche Vorkaufsrecht auf die §§ 1094 ff. BGB.

Gesetzliche Vorkaufsrechte

Aus dem Kreis der gesetzlichen Vorkaufsrechte sind in diesem Zusammenhang von Interesse: Das gesetzliche Vorkaufsrecht der

- Miterben (§ 2034 BGB),
- Gemeinden (§§ 24 ff. BBauG und § 17 StädtebaufördG),
- Gemeinnützigen Siedlungsunternehmen (§§ 4 bis 11, 14 RSG),
- Heimstättenausgeber (§ 11 RHeimstG).

Verkauft ein Miterbe seinen Anteil an der Erbschaft an einen Dritten, so sind die übrigen Miterben kraft Gesetzes zum Vorkaufe berechtigt (§ 2034 BGB). Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt zwei Monate. Das Vorkaufsrecht ist vererblich. Diese Vorschrift kann im landwirtschaftlichen Erbrecht Bedeutung erlangen, da die Miterben mit ihrer Hilfe Betriebszerschlagungen durch Ausübung des Vorkaufsrechts verhindern können.

Der Gemeinde steht ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, die

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen,
- in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und in denen kein Vorkaufsrecht nach § 25 BBauG besteht oder
- in einem Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind (§ 24 BBauG).

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. § 24 Abs. 2 BBauG enthält eine Anzahl von Ausschließungsgründen für das

Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Veräußerer ausgeübt werden. Der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete hat der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

§ 24 a BBauG enthält ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen, die sich näher aus § 39 h Abs. 3 und 4 BBauG ergeben. Das Vorkaufsrecht bezieht sich hier auf bebaute Grundstücke. Der Erwerber kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich verpflichtet und glaubhaft macht, daß er die geschützten Belange wahren wird.

In Gebieten, in denen die Gemeinde entsprechend der Raumordnung und Landesplanung oder den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans oder einer Entwicklungsplanung der Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie gemäß § 25 BBauG zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Beabsichtigt die Gemeinde, in Erfüllung gesetzlicher Pflichten einem bestimmten Eigentümer, dessen Grundstück im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen benötigt wird, Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung zu stellen, steht ihr gemäß § 25 a BBauG auch außerhalb der in den §§ 24 und 25 BBauG bezeichneten Gebiete im Gemeindegebiet ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück zu, das für diesen Zweck geeignet ist und verwendet werden soll. Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nur dann nicht zu, wenn das Grundstück land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird und die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle gegenüber der Gemeinde erklärt hat, daß das Grundstück für Zwecke der Verbesserung der Agrarstruktur benötigt wird.

Die Gemeinde hat Grundstücke, die sie nach den §§ 24, 24 a und 25 BBauG erworben hat, gemäß § 26 BBauG zu veräußern, sobald der mit

dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann. Von dieser Verpflichtung sind nur Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde gemäß § 27 BBauG das ihr nach den §§ 24, 24 a, 25 und 25 a BBauG zustehende Vorkaufsrecht auch zugunsten eines anderen (Begünstigter) ausüben.

Von besonderem Interesse ist, welche Beträge die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechts zu zahlen hat.

Der zu zahlende Betrag bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Verkaufsfalles. Gemäß § 142 Abs. 2 BBauG wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das BBauG enthält in den §§ 136 ff. umfangreiche Vorschriften zur Verkehrswertermittlung.

Liegen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts gleichzeitig die Voraussetzungen vor, unter denen das Grundstück enteignet werden könnte, so bemißt sich der zu zahlende Betrag nach den Vorschriften über die Gewährung der Enteignungsentschädigung. Es handelt sich dabei um das sogenannte "preislimitierte" Vorkaufsrecht.

Gemäß § 17 StädtebaufördG steht der Gemeinde im festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken zu und gemäß § 57 StädtebaufördG ein solches im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu. Dieses Vorkaufsrecht folgt in der Systematik den vorstehend erläuterten Vorschriften des BBauG, auf die das StädtebaufördG Bezug nimmt.

Das StädtebaufördG kennt in § 18 ein gemeindliches Grunderwerbsrecht, das durch einseitigen rechtsgestaltenden Akt zur Anwendung kommt, wenn der Eigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine genehmigungsbedürftige rechtsgeschäftliche Veräußerung vornimmt und die Genehmigung nicht erteilt wird.

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück oder Moor oder Ödland, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, in Größe von 2 ha aufwärts durch Kaufvertrag veräußert, so hat gemäß § 4 RSG das

gemeinnützige Siedlungsunternehmen, in dessen Bezirk die Hofstelle des Betriebes liegt, das Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf und die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre. Ist keine Hofstelle vorhanden, so steht das Vorkaufsrecht dem Siedlungsunternehmen zu, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder zum größten Teil liegt. Das Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn der Verpflichtete das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grade in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist. Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß in dem Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. Dem Siedlungsunternehmen gegenüber gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

Veräußert der Heimstätter die Heimstätte, so hat gemäß § 11 RHeimstG i.d.F. vom 25. November 1937 ¹⁾ der Ausgeber das Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht gilt für alle Verträge des Heimstatters, die auf Veräußerung der Heimstätte gerichtet sind, sowie für den Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn der Heimstätter die Heimstätte an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist.

Wiederkaufsrecht

Gemäß § 20 RSG hat das gemeinnützige Siedlungsunternehmen ein Wiederkaufsrecht für die von ihm begründete Ansiedlerstelle, wenn der Ansiedler sie ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt oder wenn er sie nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet. Die Dauer des Wiederkaufsrechts, der Preis und die näheren Bedingungen sind in dem Ansiedlungsvertrag festzusetzen. Das Recht ist als Belastung des Grundstücks im Grundbuch einzutragen. Gemäß § 21 RSG steht dem früheren Eigentümer eines Grundstücks ein Wiederkaufsrecht gegen das Siedlungsunternehmen zu, wenn es das erworbene Grundstück nicht innerhalb einer Frist von zehn Jahren für Siedlungszwecke verwendet

1) RGBL. I, S. 1291.

hat. Dieses Wiederkaufsrecht ist innerhalb eines Jahres auszuüben. Das Recht ist als Belastung des Grundstücks im Grundbuch einzutragen.

4. Flurbereinigung =====

Während die Frage nach dem Verhältnis der Flurbereinigung zur Enteignung im Schrifttum zunächst unterschiedlich behandelt wurde, ist sie aber durch die insoweit übereinstimmende Rechtsprechung des BVerwG und des BGH inzwischen dahin beantwortet worden, daß die Flurbereinigung grundsätzlich keine Enteignung im Sinne des Art. 14 GG ist. Für die rechtliche Beurteilung des Vorganges der Umlegung als des Hauptgeschäfts der Flurbereinigung ist davon auszugehen, daß das Eigentum an den in das Verfahren eingeworfenen (alten) Grundstücken mit dem Eigentum an den dafür ausgewiesenen (neuen) Grundstücken identisch ist. Das BVerwG ¹⁾ hat dazu ausgeführt:

Für die technische Durchführung der Umlegung werden sämtliche Grundstücke des Umlegungsgebietes als eine Einheit behandelt ... Das Gebiet wird so angesehen, als wenn die bestehende Einteilung und die bisherigen Grenzen aufgehoben wären und die Grundstücke den Eigentümern entsprechend den von ihnen eingelegten Anteilen gemeinschaftlich gehörten. Nach Maßgabe dieses Verhältnisses sind die in dem Verfahren neu zu bildenden Grundstücke den Beteiligten wieder zuzuteilen ... Rechtlich vollzieht sich dieser Austausch nicht dadurch, daß das Eigentum an den ursprünglichen Flächen untergeht und hierfür als Entschädigung ein neues Grundstück gegeben wird. Die neue, im Umlegungsplan ausgewiesene reale Grundstücksfläche tritt vielmehr als Surrogat an die Stelle des alten realen Grundstücks. Das an den neuen Grundstücken bestehende dingliche Recht ist grundsätzlich mit dem an der Einlage bestehenden identisch. Das Eigentumsrecht bleibt durch die Umlegung unberührt. Die Änderung tritt nicht in der Person des Eigentümers, sondern im Gegenstand des Eigentums ein ... Der Umlegung liegt der Gedanke zugrunde, daß dem Eigentumsrecht an einem Grundstück, also der rechtlichen Beziehung einer Person zu einer Sache, ein anderes Objekt unterschoben wird. Die aus dem

1) MDR 1961, 439.

bisherigen Eigentum fließenden Einzelbefugnisse setzen sich an der neuen, im Umlegungsverfahren gebildeten Fläche fort ... Dabei kann im Hinblick auf den rechtlichen Vorgang der Umlegung nicht darauf abgestellt werden, ob der Beteiligte anstelle seines früheren Grundstücks ein neues Grundstück erhält oder sein altes Grundstück - mehr oder weniger verändert - behält. Auch wenn dem Beteiligten im Umlegungsplan sein ursprüngliches Grundstück ganz oder zum Teil wieder zugeteilt wird, handelt es sich um ein neues Grundstück im umlegungsrechtlichen Sinne, an dem sich sein unverändertes Eigentumsrecht unter Wahrung des rechtlichen und wirtschaftlichen Gehaltes fortsetzt.

In ähnlicher Weise hat der BGH in mehreren Entscheidungen ausgesprochen ¹⁾, daß dem Umlegungsverfahren die Idee der ungebrochenen Fortsetzung des Eigentums an einem "verwandelten Grundstück" zugrundeliege. Dieser Natur der Flurbereinigung entspricht es, wenn dem Eigentümer der zum Verfahren gezogenen Grundstücke durch § 44 FlurbG ein Anspruch auf wertgleiche Abfindung in Land gewährt wird. Somit ist das Flurbereinigungsrecht nicht unmittelbar unter die rechtlichen Regelungen zu ziehen, welche den Bodeneigentumswechsel betreffen.

5. Enteignungen und Eigentumsübertragungen durch Hoheitsakt

=====

Bei der Enteignung handelt es sich um eine rechtmäßige (daher zu duldende) vermögensmindernde Beeinträchtigung von vermögenswerten Rechten (Eigentum) durch staatlichen (der öffentlichen Gewalt zuzurechnenden) Eingriff. Ist die Beeinträchtigung rechtswidrig, so wird vom enteignungsgleichen Eingriff gesprochen ²⁾. Für die Theorie der Enteignungen wird eine Vielzahl von Begründungen vertreten ³⁾. Die Enteignung hat danach folgende rechtliche Voraussetzungen:

- Der enteignende Eingriff muß stets von der öffentlichen Gewalt ausgehen, das heißt von öffentlich-rechtlichen Gebiets- oder sonstigen Körperschaften oder von einem mit Zwangsrechten beliehenen Unternehmen. Vom Eingriff seitens der öffentlichen Gewalt ist die Enteignungsberechtigung zu unterscheiden, die auch

1) BGHZ 27, 15 = NJW 58, 747 = RdL 58, 193; BGHZ 31, 49 = DVBl. 60, 101.

2) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14 Rdnr. 71.

3) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14 Rdnrn. 72 ff.

Privaten eingeräumt sein kann. Unter Enteignungsberechtigung ist die Möglichkeit zu verstehen, einen Antrag auf Enteignung zu stellen.

- Der staatliche Eingriff muß eine Beeinträchtigung von Vermögensrechten (Rechtsverletzung) zur Folge haben.
- Die Beeinträchtigung der Vermögensrechte kann die verschiedensten Formen annehmen. Sie kann in einem Entzug oder einer Belastung des Rechts bestehen. Sie kann aber auch in Handlungsgeboten und -verboten, in Verfügungsgeboten und -verboten, in Veränderungsgeboten und -verboten, in einer Wert-, Gebrauchs-, Erwerbs- bzw. Einkommensminderung usw. bestehen.
- Die Beeinträchtigung muß auf einem Eingriff beruhen. Eine bloße Gefährdung kann sich zwar ebenfalls beeinträchtigend auswirken, aber nicht zu einer Enteignung führen. Die Grenzen zwischen Eingriff und Gefährdung sind fließend. Sie unterscheiden sich im wesentlichen durch die verschieden starke Auswirkung der einzelnen Maßnahme.
- Gemäß Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG darf die Enteignung bzw. der enteignende Eingriff nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen. Damit ist ausgesprochen, daß die Enteignung sowohl durch ein Gesetz als auch durch einen auf Gesetz beruhenden Verwaltungsakt, aber auch durch "schlicht-hoheitliches" oder durch "tatsächliches" Handeln, erfolgen kann.
- Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ¹⁾ muß der enteignende Eingriff unmittelbar sein. Erforderlich für die Annahme eines Eingriffs im enteignungsgleichen Sinne ist in jedem Fall, daß eine hoheitliche Maßnahme unmittelbar Auswirkungen auf das Eigentum im Sinne des Enteignungsrechts, mithin auf das Eigentum in allen seinen Ausstrahlungen, hat.
- Der Eingriff muß unzumutbar sein. Bei der Enteignung handelt es sich um einen gesetzlich zulässigen zwangsweisen Eingriff in das Eigentum, der die Betroffenen, Einzelnen oder Gruppen im Vergleich zu den anderen ungleich besonders trifft und sie zu einem besonderen, den übrigen nicht zugemuteten Opfer für die Allgemeinheit zwingt. Der Verstoß gegen den Gleichheitssatz kennzeichnet die Enteignung. Diese Rechtsanschauung liefert den inhaltlich bestimmten Maßstab für die Enteignung, nämlich ihren Charakter als erzwungenes, ungleich treffendes Sonderopfer für die Allgemeinheit ²⁾. Die Enteignung kann auch so umschrieben werden: Wird dem Eigentümer das Eigentum, der Besitz, die Nutzung oder die Verfügung über sein Eigentum entzogen oder entwertet, so liegt darin eine entschädigungspflichtige Enteignung.
- Besondere Bedeutung kommt in der Enteignungsrechtsprechung den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und der Erforderlichkeit zu.
- Nach Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG ist die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen, wobei die Enteignungsentschädigung grundsätzlich allein für den Rechtsverlust, das heißt für den Substanzverlust des enteigneten Rechts, gewährt wird. Bei der Festsetzung der Entschädigung ist vom gemeinen Wert, das heißt vom Verkehrswert oder Verkaufswert, auszugehen. Subjektive Merkmale können bei der

1) BGHZ 23, 235 (240); 49, 340 (343).

2) BGHZ 6, 270 (280).

Berechnung der Entschädigung eine Rolle spielen. Die Vorteilsausgleichung ist zu berücksichtigen. Eine Entschädigung für Liebhäberwerte oder bloße, in der Zukunft liegende Möglichkeiten, ist nicht berücksichtigungsfähig.

- In manchen Enteignungsgesetzen ist die Rechtsfigur einer vorzeitigen Besitzeinweisung enthalten. Da dem Betroffenen durch diese Besitzeinweisung Vermögensnachteile erwachsen können, ist hierfür gegebenenfalls eine Entschädigung zu leisten. Die vorzeitige Besitzeinweisung ist als eine der zahlreichen, von der Rechtsprechung anerkannten entschädigungspflichtigen Vorwirkungen einer Enteignung oder unmittelbar als Enteignung aufzufassen, da auch der Besitz zu den durch Art. 14 GG geschützten Rechten zählt.

- Der Zeitpunkt für die Berechnung der Entschädigung ist regelmäßig in den Enteignungsgesetzen festgelegt. Ohne gesetzliche Regelung gilt folgendes:

Die Entschädigung soll den Betroffenen in die Lage versetzen, sich ein gleichartiges Vermögensstück wieder zu beschaffen. Deshalb muß grundsätzlich ein Zeitpunkt maßgebend sein, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe liegt. Das ist regelmäßig die (erste) Zustellung des die Entschädigung festsetzenden Bescheides der Verwaltungsbehörde.

- Das Eigentum geht mit der Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses auf den Enteignungsbegünstigten über.

- Entschädigungsberechtigt ist der Inhaber der Rechtsposition, in die durch das hoheitliche Handeln eingegriffen wurde. Dies können sowohl natürliche als auch juristische Personen sein.

- Die Verjährungsfrist für den Anspruch auf Entschädigung wegen Enteignung beträgt dreißig Jahre, soweit nicht ein Sondergesetz eine kürzere Verjährung vorsieht.

- Gemäß Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG muß das Enteignungsgesetz Art und Ausmaß der Entschädigung regeln. Diese Vorschrift gilt jedoch nur für nachkonstitutionelle Gesetze. Diese Junktim-Klausel ist eine unabdingbare Zulässigkeitsvoraussetzung der Enteignung.

- Nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG steht wegen der Höhe der Entschädigung im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen. Ordentliche Gerichte sind die nach dem jeweiligen Stande der Gerichtsverfassung allgemein für die Zivilgerichtsbarkeit zuständigen Gerichte. Die Zuständigkeit der Zivilgerichte ist regelmäßig auf den Streit über die Höhe der Entschädigung begrenzt.

- Über die Zulässigkeit und die Wirkungen des Enteignungsaktes selbst entscheiden regelmäßig, sofern es sich um einen vorangegangenen Verwaltungsakt handelt, die Verwaltungsgerichte, im Falle einer Enteignung durch Gesetz (Legalenteignung) das Bundesverfassungsgericht oder ein Landesverfassungsgericht.

Für das Verfahren der Enteignung gelten, solange ein Bundes-Enteignungsgesetz nicht erlassen ist und in einzelnen Gesetzen besondere Bestimmungen nicht bestehen, die jeweiligen landesrechtlichen Enteignungsgesetze. So gelten z.B. im Land Nordrhein-Westfalen das (Preußische) Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum (Preußi-

ches Enteignungsgesetz) vom 11. Juni 1874 ¹⁾ und das Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 ²⁾, das nur in bestimmten Fällen zur Anwendung kommt. Nach diesen Bestimmungen kann das Grundeigentum nur aus Gründen des öffentlichen Wohls für ein Unternehmen, dessen Ausführung die Ausübung des Enteignungsrechts erfordert, gegen vollständige Entschädigung entzogen oder beschränkt werden. Die Enteignung erfolgt entweder aufgrund eines Beschlusses der Landesregierung oder der Regierungspräsidenten als Enteignungsbehörden. Die Entschädigungspflicht obliegt dem begünstigten Unternehmer. Die Entschädigung wird in Geld gewährt. Ist in Spezialgesetzen eine Entschädigung in Grund und Boden vorgeschrieben, so verbleibt es dabei. Vor Einleitung des Enteignungsverfahrens ist unter Aufsicht und Prüfung durch die Enteignungsbehörde ein Plan aufzustellen, der offenzulegen ist. Die Enteignungsbehörde entscheidet aufgrund einer Verhandlung mit den Beteiligten auch über die Feststellung der Entschädigung. Die von der Enteignungsbehörde auf Antrag des Unternehmers ausgesprochene Enteignung schließt, soweit nicht ein anderes dabei vorbehalten wird, die Besitzeinweisung ein. Mit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Eigentümer und den begünstigten Unternehmer geht das Eigentum an dem enteigneten Grundstück auf den begünstigten Unternehmer über. ⁴⁾

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche sind folgende Bundes- und Landesgesetze als Enteignungsgesetze von besonderer Bedeutung:

Baurecht

Das Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18. August 1976 ³⁾ regelt die Enteignung (§§ 85 ff.) und die Entschädigung für die Enteignung (§§ 93 ff.) von Grundstücken, sonstigen Sachen und Rechten für Bauzwecke innerhalb bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne und für unmittelbar aus der Bauplanung sich ergebende Substanzverluste. Die Enteignung ist im einzelnen Falle nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann (§ 87 BBauG). Sie setzt

1) PrGS., S. 221 / PrGS. NW., S. 47.

2) PrGS., S. 211 / PrGS. NW., S. 53.

3) BGBI. I, S. 2256.

4) Siehe S. 151

voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Gemäß § 89 BBauG trifft die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen eine Veräußerungspflicht. Gemäß § 90 Abs. 1 BBauG ist auch die Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land (Ersatzland) zulässig. Gemäß § 90 Abs. 2 BBauG unterliegen Grundstücke nicht der Enteignung zur Entschädigung in Land, wenn und soweit der Eigentümer oder, bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, auch der sonst Nutzungsberechtigte auf das zu enteignende Grundstück mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen und ihm im Interesse der Erhaltung der Wirtschaftlichkeit seines Betriebes die Abgabe nicht zuzumuten ist. Gemäß § 90 Abs. 3 BBauG können außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Grundstücke zur Entschädigung in Land nur enteignet werden, wenn sie land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Die Enteignung wird von einer Verwaltungsbehörde durchgeführt (Enteignungsbehörde). Der Enteignungsantrag ist in der Regel bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen. Die Gemeinde legt ihn mit ihrer Stellungnahme der Enteignungsbehörde vor. Das Enteignungsverfahren wird durch Anberaumung eines Termins zu einer mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten eingeleitet. Zu der mündlichen Verhandlung sind als Beteiligte der Antragsteller, der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, die sonstigen aus dem Grundbuch ersichtlichen Beteiligten und die Gemeinde zu laden. Die Enteignungsbehörde hat zunächst auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken. Soweit eine Einigung nicht zustande kommt, entscheidet die Enteignungsbehörde aufgrund der mündlichen Verhandlung durch Beschluß über den Enteignungsantrag, die übrigen gestellten Anträge sowie über die erhobenen Einwendungen. Der Beschluß der Enteignungsbehörde (Enteignungsbeschluß) ist zu begründen und den Beteiligten zuzustellen. Der Beschluß ist mit einer Belehrung über Zulässigkeit, Form und Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung zu versehen. Ist der Enteignungsbeschluß nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde die Ausführung des Enteignungsbeschlusses an, wenn der durch die Enteignung Begünstigte Geldentschädigungen gezahlt hat. Geldentschädigungen können auch anstatt durch Zahlung durch Hinterlegung befristet werden.

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Grundstücken, die vom Bund zu beschaffen oder zu veräußern sind, bei der Ermittlung anderer Substanzverluste (Wertminderung) sowie der mit dem Grundstücksentzug im Zusammenhang stehenden sonstigen Vermögensnachteile sind die "Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78)" i.d.F. vom 28. Juli 1978 ¹⁾ anzuwenden. Diese Richtlinien berücksichtigen Änderungen in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hinsichtlich der Bemessung der Entschädigung bei Landentzug. Diese Richtlinien stellen kein bindendes Recht dar, sondern enthalten lediglich Anweisungen für das Verwaltungshandeln. Sie befassen sich mit der Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, wobei besondere Vorschriften für die Berücksichtigung wertbeeinflussender Rechte und Belastungen von Nebenbetrieben, Grundstücken mit Bodenvorkommen, Jagd, Anlagen und Dauerkulturen vorhanden sind. Besondere Berechnungsmodalitäten bestehen auch für die Feststellung der Wertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes z.B. durch An- und Durchschneidungen und Umwege. Weitere Bestimmungen dienen der Ermittlung der sonstigen Vermögensnachteile des Eigentümers (Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust, Ernteausfall und Vorratsdüngung, Inventar). Ein besonderer Abschnitt ist der Pachtaufhebungsentschädigung gewidmet, der sich mit der Ermittlung des Werts des Pachtrechts, dem Entzug von Pachtgrundstücken und Pachtbetrieben, Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit, Ernteausfall und Vorratsdüngung, Investitionen des Pächters sowie dem Inventar befaßt ²⁾.

1) Vorschriftensammlung Bundesfinanzverwaltung - VSF - (VV 53 51).

2) Siehe dazu Köhne, top agrar 79, 34.

Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung wird gewährt für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust und für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile (§ 93 BBauG).

Gemäß § 95 BBauG bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert (§ 142 BBauG) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben insbesondere Wertsteigerungen unberücksichtigt, die durch die planungsrechtliche Umstufung dieses Grundstücks bedingt sind (§ 95 Abs. 2 BBauG).

Städtebauförderungsrecht

Das Städtebauförderungsgesetz i.d.F. vom 18. August 1976 ¹⁾ regelt die Enteignung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 22 StädtebaufördG) und im städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 57 Abs. 1 Nr. 5 StädtebaufördG). Im übrigen ist die Entschädigung für Enteignungen im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen auch außerhalb von Bebauungsplänen zugunsten einer Gemeinde oder eines sonstigen Entwicklungsträgers nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes vorzunehmen, soweit nicht das Städtebauförderungsgesetz einige zusätzliche Sondervorschriften enthält.

Notstands- und Wehrrecht

Das Bundesleistungsgesetz i.d.F. vom 27. September 1961 ²⁾ regelt u.a. die Überlassung von baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen, unbebauten Grundstücken oder freien Flächen von bebauten Grundstücken zum vorübergehenden Gebrauch, Mitgebrauch oder zu einer anderen zeitlich beschränkten Nutzung. Die Leistungen können angefordert werden zur Abwendung innerer oder äußerer Gefahren sowie zur Erfüllung der Verpflichtung über die Stationierung von Streitkräften auswärtiger Staaten im Bundesgebiet. Der vorübergehende Gebrauch oder die zeitweilige Nutzung von Grundstücken ist auf zwei Jahre begrenzt, kann allerdings um weitere zwei Jahre verlängert werden. Die Anforderung ergeht durch Leistungsbescheid. Der Leistungsempfänger hat für

1) BGBI. I, S. 2318.

2) BGBI. I, S. 1770.

die Anforderung gemäß § 20 Bundesleistungsgesetz eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem für vergleichbare Leistungen im Wirtschaftsverkehr üblichen Entgelt bemißt. Fehlt es an vergleichbaren Leistungen oder ist ein übliches Entgelt nicht zu ermitteln, so ist die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Gleiches gilt für die Entschädigung von sonstigen Vermögensnachteilen gemäß § 21 Bundesleistungsgesetz.

Das Gesetz über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) vom 7. Dezember 1956 ¹⁾ sieht einzelne Beschränkungen für die Nutzung des Eigentums an Grundstücken im Hinblick auf Verteidigungszwecke vor. Entstehen durch die Einwirkungen nach diesem Gesetz dem Eigentümer oder einem anderen Berechtigten Vermögensnachteile, so ist gemäß § 12 Schutzbereichsgesetz dafür eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Hierbei ist die entzogene Nutzung, die Beschädigung oder Zerstörung einer Sache unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu berücksichtigen. Gehen die Beschränkungen über eine dingliche Belastung von Substanzwerten hinaus, so kann der Eigentümer gemäß § 15 Schutzbereichsgesetz die Entziehung des Eigentums gegen Entschädigung verlangen, wenn die Restsubstanz für ihn unwirtschaftlich ist.

Das Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung (Landbeschaffungsgesetz) vom 23. Februar 1957 ²⁾ normiert die Inanspruchnahme von Grundeigentum für militärische Zwecke. Für die bezeichneten Zwecke ist gemäß § 10 Landbeschaffungsgesetz die Enteignung zulässig. Den Antrag auf Einleitung des Enteignungsverfahrens stellt der zuständige Bundesminister bei der zuständigen Enteignungsbehörde der Länder, die die Enteignungsverfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchführt. Gegenstände der Enteignung können sein: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte an Grundstücken. Eine Enteignungsentschädigung wird gewährt für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust und andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile. Wird ein Grundstück enteignet, so kann gemäß § 22 Abs. 1 Landbeschaffungsgesetz der Eigentümer verlangen, daß die Entschädigung ganz oder teilweise in Land festge-

1) BGBI. I, S. 899.

2) BGBI. I, S. 134.

setzt wird, wenn der Eigentümer zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Betriebes oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und das Land zu angemessenen Bedingungen beschafft und erforderlichenfalls hergerichtet werden kann.

Das Gesetz über die Sicherstellung von Leistungen auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft für Zwecke der Verteidigung (Wassersicherungsgesetz) vom 24. August 1965 ¹⁾ regelt die Sicherstellung von Leistungen auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft für Zwecke der Verteidigung. Stellt eine entsprechende Maßnahme eine Enteignung dar, ist nach den üblichen Grundsätzen gemäß § 19 Wassersicherungsgesetz eine Entschädigung zu leisten.

Siedlungsrecht

Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 ²⁾ normiert unter bestimmten Voraussetzungen in § 15 die Enteignung von geeignetem Siedlungsland aus dem Besitzstand der "großen Güter" (§ 12 RSG). Die Regelung ist heute ohne praktische Bedeutung.

Wasserrecht

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) i.d.F. vom 16. Oktober 1976 ³⁾ läßt gemäß § 19 die Ausweisung von Wasserschutzgebieten zu, soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert. In diesem können bestimmte Handlungen verboten oder für beschränkt zulässig erklärt sowie Duldungspflichten begründet werden. Liegt in diesen Maßnahmen eine Enteignung, so ist dafür gemäß § 19 Abs. 3 WHG eine Entschädigung zu leisten, die nach den allgemeinen Kriterien für die Enteignungsentschädigung zu bemessen ist.

Verkehrsrecht

Das Bundesfernstraßengesetz i.d.F. vom 6. Oktober 1974 ⁴⁾ läßt die Inanspruchnahme von Grundeigentum für den Bau von Bundesfernstraßen zu. Es gewährt in § 19 den Trägern der Straßenbaulast der Bundesfernstraßen zur Erfüllung ihrer Aufgaben das Enteignungsrecht. Die Enteignung ist zulässig, soweit sie zur Ausführung eines festgestellten Straßenbauvorhabens notwendig ist. Einer weiteren Feststellung der

1) BGBI. I, S. 1225.

2) RGBI. S. 1429.

3) BGBI. I, S. 3017.

4) BGBI. I, S. 2413.

Zulässigkeit der Enteignung bedarf es nicht. Der festgestellte Plan ist dem Enteignungsverfahren zugrundezulegen und für die Enteignungsbehörde bindend. Im übrigen werden die für öffentliche Straßen geltenden Enteignungsgesetze der Länder hinsichtlich des Verfahrens und der Höhe der Entschädigung für anwendbar erklärt.

Das Luftverkehrsgesetz i.d.F. vom 4. November 1968 ¹⁾ erklärt in § 28 die Enteignung für Zwecke der Zivilluftfahrt für zulässig. Für die Durchführung der Enteignung gelten bis zum Inkrafttreten eines Bundesenteignungsgesetzes u.a. die Vorschriften des o.a. Landbeschaffungsgesetzes sinngemäß mit der Maßgabe, daß im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Enteignung für Zwecke der Luftfahrt auch die Enteignung zur Gewährung einer Entschädigung in Land zulässig ist und der festgestellte Plan in dem Enteignungsverfahren zugrundezulegen und für die Enteignungsbehörde bindend ist.

Das Bundesbahngesetz vom 13. Dezember 1951 ²⁾ gewährt gemäß § 37 der Deutschen Bundesbahn zur Erfüllung ihrer Aufgaben das Enteignungsrecht. Die Zulässigkeit der Enteignung im Einzelfall wird auf Antrag der Deutschen Bundesbahn durch die Bundesregierung festgestellt. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme fremder Grundstücke zur Ausführung von Vorarbeiten sowie über die Art der Durchführung und den Umfang der Enteignung trifft der Bundesminister für Verkehr nach Anhörung der höheren Verwaltungsbehörde. Im übrigen gelten für Verfahren und Höhe der Entschädigung die Enteignungsgesetze der Länder.

Das Postverwaltungsgesetz vom 24. Juli 1953 ³⁾ gibt gemäß § 32 der Deutschen Bundespost zur Erfüllung ihrer Aufgaben das Enteignungsrecht. Die Zulässigkeit der Enteignung im Einzelfall wird durch die Bundesregierung festgestellt. Im übrigen gelten die Enteignungsgesetze der Länder für Verfahren der Enteignung und Höhe der Entschädigung.

Das allgemeine Berggesetz vom 24. Juni 1965 ⁴⁾ gestattet es gemäß den §§ 135 ff. dem Bergwerksbesitzer, Nutzungsberechtigten oder Pächter, die Abtretungen der für den Betrieb notwendigen Grundflächen von dem Grundeigentümer, Besitzer oder sonst Nutzungsberechtigten zu

1) BGBI. I, S. 1113.

2) BGBI. I, S. 955.

3) BGBI. I, S. 676.

4) PrGS. S. 705 / PrGS. NW., S. 164.

verlangen. Hierbei handelt es sich zum Teil im Hinblick auf Art. 14 GG um unvollkommen geregelte Enteignungstatbestände, die nach den Maßstäben des Art. 14 GG und der allgemeinen Enteignungsgesetze zu ergänzen sind.

Der Entwurf eines Bundesberggesetzes befindet sich im Gesetzgebungsverfahren¹⁾. Dieses neu zu erlassende Bundesgesetz wird umfangreiche Vorschriften über die Zulässigkeit der Grundabtretung (Enteignungstatbestände) sowie Entschädigungsgrundsätze mit Vorschriften über die Entschädigung für den Rechtsverlust und die Entschädigung für andere Vermögensnachteile enthalten.

Das Gesetz zur Förderung der Energiewirtschaft (Energiewirtschaftsgesetz) vom 13. Dezember 1935²⁾ läßt gemäß § 11 die Enteignung zu, soweit für Zwecke der öffentlichen Energieversorgung die Entziehung oder die Beschränkung von Grundeigentum oder Rechten am Grundeigentum im Wege der Enteignung erforderlich wird. Für das Verfahren gelten die Enteignungsgesetze der Länder.

Neben den vorstehend erwähnten, im Hinblick auf die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche besonders wichtigen Enteignungsgesetzen gibt es eine Anzahl weiterer Bundes- und Landesgesetze, die im Einzelfall Rechtsgrundlage für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche betreffende Enteignung sein können.

Da das Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz keine Grundlage für eine Enteignung enthält und die Länderregelungen weitgehend einander ähnlich sind, soll die Regelung des Landschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 18. Februar 1975 (GV.NW., S. 190) exemplarisch aufgeführt werden.

Gemäß § 27 Landschaftsgesetz NW sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder andere Gebietskörperschaften des öffentlichen Rechts, die Eigentümer oder Besitzer von Flächen innerhalb des Gebietes des Landschaftsplanes sind, zur Durchführung der in diesem Plan vorgesehenen Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen ohne Entschädigungsanspruch verpflichtet.

Sieht der Landschaftsplan Anpflanzungen oder andere Maßnahmen zum Schutz gegen Immissionen oder zum Ausgleich vorhandener Verunstaltungen des Landschaftsbildes vor, so kann deren Durchführung im Rahmen des Zumutbaren gemäß § 28 Landschaftsgesetz NW dem privaten Verursacher oder dem privaten Eigentümer bzw. Besitzer des Grundstücks,

1) Vgl. Bundestagsdrucksache 8/1315

2) RGB1- O. S-1451-

von dem die Störung ausgeht, aufgegeben werden. Im Landschaftsplan vorgesehene Anpflanzungen von Flurgehölzen, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäumen können dem Grundstückseigentümer oder -besitzer aufgegeben werden, wenn der Aufwand hierfür im Einzelfall gering ist. Sieht der Landschaftsplan bestimmte Pflegemaßnahmen vor, so soll ihre Durchführung dem Grundstückseigentümer oder -besitzer übertragen werden, es sei denn, daß diesem die Durchführung unzumutbar ist. Der Grundstückseigentümer kann sich von dieser Verpflichtung befreien, wenn er das Grundstück dem Kreis oder der kreisfreien Stadt (dieses sind die Träger der Pflegemaßnahmen) in Höhe des Verkehrswertes zum Erwerb anbietet.

Sind die Voraussetzungen des vorstehend beschriebenen § 28 Landschaftsgesetz NW nicht gegeben oder hat sich der Verpflichtete von seiner Verpflichtung befreit, so kann gemäß § 20 Landschaftsgesetz NW die untere Landschaftsbehörde den Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks zur Duldung der im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen verpflichten, wenn die zu dulddende Maßnahme nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen in der Nutzung oder Bewirtschaftung des Grundstücks führt.

Liegen die Voraussetzungen der §§ 28 und 29 Landschaftsgesetz NW nicht vor und kommt eine vertragliche Vereinbarung über die Inanspruchnahme eines Grundstücks für die im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen nicht zustande, so kann die höhere Landschaftsbehörde zugunsten des Kreises oder der kreisfreien Stadt ein besonderes Duldungsverhältnis (dem Inhalte nach ein Zwangspachtverhältnis) begründen. Das besondere Duldungsverhältnis berechtigt die begünstigte Körperschaft, die Fläche für die festgesetzten Zwecke zu nutzen. Es ist gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam. Für das besondere Duldungsverhältnis hat der Kreis oder die kreisfreie Stadt dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eine Geldentschädigung in Höhe des ortsüblichen Pachtzinses zu leisten. Erhebliche Wirtschafterschwernisse sind darüber hinaus angemessen in Geld zu entschädigen. Der Eigentümer kann die Übernahme des Grundstücks durch die begünstigte Körperschaft zum Verkehrswert verlangen. Die Verpflichtung zur Übernahme kann anstelle des Kreises oder der kreisfreien Stadt auch von einer anderen Körperschaft des öffentlichen Rechts erfüllt werden. Ein Anspruch auf Entschädigung oder Übernahme des Grundstücks besteht nicht, wenn es sich um eine Brachfläche handelt.

Der Gesetzgeber geht davon aus, daß es sich bei den vorstehenden Regelungen, soweit eine Entschädigung im Gesetz nicht vorgesehen ist, um Anwendungsfälle der entschädigungslos hinzunehmenden Sozialbindung des Eigentums handelt. Da im Einzelfall die Heranziehung zu Pflege-maßnahmen oder deren Duldung nach den allgemeinen Kriterien des Enteignungsrechts eine Enteignung darstellen kann, enthält § 3 Landschaftsgesetz NW folgende Auffangbestimmung:

Wird die rechtmäßige Nutzung eines Grundstücks oder die Ausübung eines Rechts untersagt, unzumutbar eingeschränkt oder erschwert, so ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Über diese Vorschriften hinaus, die Fälle der Sozialbindung und einer eventuell möglichen Enteignung regeln, enthält § 32 Landschaftsgesetz NW eine Vorschrift, die die förmliche Enteignung zuläßt. Danach können zur Verwirklichung der im Landschaftsplan getroffenen Festsetzungen zugunsten der Kreise und kreisfreien Städte Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte enteignet werden, wenn

- eine vertragliche Vereinbarung oder ein besonderes Duldungsverhältnis nicht ausreicht,
- der freihändige Erwerb zu angemessenen Bedingungen nicht möglich ist und
- der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Zulässigkeit der Enteignung festgestellt hat.

Derartige Enteignungen müssen sich in dem auf den Seiten 146 ff. dargestellten Rahmen bewegen.

6. Planungs- und baurechtliche Beschränkungen unterhalb der Ent- eignungsschwelle

Das Bundesbaugesetz läßt Veränderungssperren (§ 14 BBauG), Bodenverkehrs-genehmigungen (§§ 19 ff. BBauG), allgemeine und besondere gesetzliche Vorkaufsrechte (§§ 24 ff. BBauG) zu limitierten Preisen nach speziellen Wertermittlungsvorschriften, Beschränkungen des Bauens im Außenbereich (§ 35 BBauG) und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BBauG) zu.

Das Städtebauförderungsgesetz regelt die Ausweisung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (bezogen auf landwirtschaftliche Nutzfläche weniger wichtig) und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (bezogen auf landwirtschaftliche Nutzfläche sehr wichtig). Die Bestimmung zum

städtebaulichen Entwicklungsbereich führt zu Veränderungs- und Wertsteigerungssperren (§ 57 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 6 StädtebaufördG), Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr (§ 57 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 15 StädtebaufördG), gemeindlichen Vorkaufs- und Grunderwerbsrechten zu limitierten Preisen (§ 57 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 17, 18 StädtebaufördG), Limitierung der Entschädigung nach "Ackerlandpreisen" (§ 57 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 4, § 23 StädtebaufördG) und zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen für Wertsteigerungen (§ 54 Abs. 3 StädtebaufördG).

7. Insolvenzrecht =====

Im Insolvenzrecht (Zivilprozeßordnung i.d.F. vom 12. September 1950)¹⁾, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsgesetz i.d.F.d.B. vom 20. Mai 1898²⁾, der Vergleichsordnung vom 26. Februar 1935³⁾ und Konkursordnung i.d.F.d.B. vom 20. Mai 1898⁴⁾ genießen land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Nutzflächen nur ansatzweise eine Sonderbehandlung. So ist (für den landwirtschaftlichen Betrieb von Bedeutung) die Zwangsversteigerung einstweilen einzustellen, wenn Aussicht auf ihre Vermeidung besteht und die Nichterfüllung der Verbindlichkeiten durch die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse verursacht wurde (§§ 30 a, 30 b ZVG). Bei der Zwangsverwaltung landwirtschaftlicher Betriebe ist der Schuldner selbst zum Zwangsverwalter zu bestellen (§ 150 b ZVG). Die Mittel für seine und seiner Familie notwendigen Bedürfnisse sind ihm zu belassen⁵⁾.

Die Bundesregierung hat auch nicht von der Möglichkeit des § 37 GrdstVG Gebrauch gemacht, wonach sie ermächtigt ist, zur Verhinderung von Mißbräuchen, welche die Wirksamkeit dieses Gesetzes erheblich beeinträchtigen, die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Wege der Zwangsversteigerung von einer Bieterlaubnis der Genehmigungsbehörde abhängig zu machen.

Neben dem Eigentumserwerb im allgemeinen Insolvenzrecht als Eigentumsübertragung durch Hoheitsakt ist im Landwirtschaftsrecht der Eigentumserwerb im Zuweisungsverfahren nach den §§ 13 ff. GrdstVG als Eigentumsübertragung durch Hoheitsakt zu nennen.

1) BGBI. I, S. 533.

2) RGBI. S. 97.

3) RGBI. I, S. 321.

4) RGBI. S. 612.

5) Kroeschell, S. 37.

D. Steuerliche Regelungen, welche den Bodeneigentumswechsel betreffen

=====

Das Bodeneigentum kann von Abgaben als Steuern (Definition: § 3 Abs. 1 der Abgabenordnung i.d.F. vom 16. März 1976)¹⁾, Gebühren und Beiträgen (Definition: § 1 Kommunal-Abgabengesetz NW vom 21. Oktober 1969)²⁾ betroffen werden. Bei den Steuern sind Verbrauchsteuern und Zölle als "indirekte" Steuern sowie Verkehrs- und Besitzsteuern als "direkte" Steuern zu bezeichnen. Des weiteren wird unterschieden zwischen Betriebsteuern und persönlichen Steuern. Die Einheitsbewertung landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt nach dem Bewertungsgesetz i.d.F. vom 26. September 1974³⁾.

Die Unterschiede in der Einkommenbesteuerung der Land- und Forstwirte werden seit einiger Zeit heftig diskutiert. Auf diesen Streit als solchen und Lösungsmöglichkeiten ist hier nicht einzugehen. Dazu wird auf die entsprechenden Veröffentlichungen verwiesen⁴⁾.

Wichtige Steuern

Von den über fünfzig verschiedenen Steuern, die in der Bundesrepublik Deutschland erhoben werden, sind wegen ihrer Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe und Nutzfläche von besonderer Bedeutung:

Betriebsteuern

- Umsatzsteuer gemäß Umsatzsteuergesetz i.d.F. vom 16. November 1973⁵⁾.
- Grundsteuer gemäß Grundsteuergesetz vom 7. August 1973⁶⁾.
- Gewerbesteuer (nach Gewerbekapital oder Gewerbeertrag) gemäß Gewerbesteuergesetz i.d.F. vom 24. März 1977⁷⁾.
- Umlage zur Landwirtschaftskammer gemäß z.B. Umlagegesetz NW vom 17. Juli 1951⁸⁾.

Persönliche Steuern

- Vermögensteuer gemäß Vermögensteuergesetz vom 17. April 1974⁹⁾.

1) BGBI. I, S. 613.

2) GV.NW., S. 712.

3) BGBI. I, S. 2370.

4) Vgl. etwa Streit, S. 325.

5) BGBI. I, S. 1681.

6) BGBI. I, S. 965.

7) BGBI. I, S. 484.

8) GV.NW., S. 87.

9) BGBI. I, S. 949.

- Lastenausgleich gemäß Lastenausgleichsgesetz i.d.F. vom 1. Oktober 1969 1).
- Einkommensteuer gemäß Einkommensteuergesetz 1977 i.d.F. vom 5. Dezember 1977 2).
- Erbschaft- und Schenkungsteuer gemäß Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz vom 17. April 1974 3).
- Grunderwerbsteuer gemäß Grunderwerbsteuergesetz NW i.d.F.d.B. vom 12. Juli 1970 4).

Inhalt der Steuern

1. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird aufgrund von Landesgesetzen erhoben 5).

Der entgeltliche Erwerb eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts ist steuerpflichtig, sofern nicht eine der zahlreichen allgemeinen oder besonderen Ausnahmen von der Besteuerung vorliegt. Grundlage der Besteuerung ist der Wert der Gegenleistung (z.B. der Kaufpreis). Der Steuertarif beträgt einschließlich des Zuschlags für die Kreise und kreisfreien Städte 7 %. Steuerschuldner sind die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen. Nach den Regelungen in den meisten Verträgen hat der Käufer die Steuer zu tragen.

Außer den allgemeinen und besonderen Ausnahmen von der Steuerpflicht gemäß den §§ 3 und 4 des o.a. Grunderwerbsteuergesetzes gibt es zahlreiche Befreiungstatbestände nach anderen Gesetzen, z.B. Gesetz über

- Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Grunderwerb nach dem Bundesbaugesetz vom 25. Juni 1962 6),
- Befreiung des Grunderwerbs zu gemeinnützigen, mildtätigen und kirchlichen Zwecken von der Grunderwerbsteuer vom 14. Juli 1964 7),
- Grunderwerbsteuerbefreiung bei der Umwandlung von Kapitalgesellschaften und bergrechtlichen Gewerkschaften (Umwandlungs-Grunderwerbsteuergesetz) vom 13. Mai 1958 8),
- Grunderwerbsteuerbefreiung bei Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur vom 24. November 1969 9),
- Grunderwerbsteuerbefreiung für den Wohnungsbau i.d.F.d.B. vom 20. Juli 1970 10).

1) BGBI. I, S. 1909.

2) BGBI. I, S. 2365.

3) BGBI. I, S. 933.

4) GV.NW., S. 612.

5) Z.B. Grunderwerbsteuergesetz NW i.d.F.d.B vom 12. Juli 1970 (GV.NW., S. 612).

6) GV.NW., S. 347.

7) GV.NW., S. 258.

8) GV.NW., S. 195.

9) GV.NW., S. 878.

10) GV.NW., S. 620.

Von besonderer Bedeutung für den Bodeneigentumswechsel im Bereich der Landwirtschaft ist (in Nordrhein-Westfalen) das Gesetz über Grunderwerbsteuerbefreiung für Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und auf dem Gebiet der ländlichen Siedlung vom 29. März 1966 ¹⁾. Von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz werden danach auf Antrag ausgenommen

- der Erwerb eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks durch einen Landwirt im Hauptberuf, seinen Ehegatten oder den künftigen Erben des Betriebs, wenn der Erwerb der Vergrößerung eines landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebes bis zur Größe eines Familienbetriebes dient. Überschreitet ein Betrieb mit dem neu erworbenen Grundstück den Umfang eines Familienbetriebes, so wird die Steuer insoweit erhoben, als die Größe eines Familienbetriebes überschritten wird. Nicht von der Besteuerung ausgenommen ist der Erwerb eines Gebäudes mit dem dazugehörigen Hofraum. Dem künftigen Erben steht die Vergünstigung nur zu, wenn er den landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betrieb gepachtet hat.
- der Erwerb eines Grundstücks durch den Eigentümer eines landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder forstwirtschaftlichen Betriebes, wenn dadurch die Agrarstruktur verbessert wird und der Erwerber im Zusammenhang damit ein anderes ihm gehörendes Grundstück veräußert; die Veräußerung kann vor oder nach dem Erwerb liegen. Die Ausnahme von der Besteuerung gilt nur insoweit, als
 - bei landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücken die Summe der Ertragsmeßzahlen,
 - bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken die Größe der Fläche des erworbenen Grundstücks diejenige des veräußerten Grundstücks nicht übersteigt. Werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erworben und dafür forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert oder umgekehrt, so sind die forstwirtschaftlichen Grundstücke mit einem Viertel ihrer Fläche anzusetzen. Die Befreiung entfällt, wenn zwischen Erwerbsgeschäft und Veräußerungsgeschäft ein Zeitraum von mehr als zwei Jahren liegt.
- der Erwerb landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Wohn- und Wirtschaftsgebäude nebst dem dazugehörigen Hofraum, soweit der Erwerb oder die Veräußerung im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur steht.
- der Erwerb eines landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Familienbetriebes durch einen Pächter oder seinen Ehegatten, wenn sie nicht bereits Eigentümer von land- oder forstwirtschaftlichem Grundbesitz in Größe eines Familienbetriebes sind.
- der Erwerb eines Grundstücks durch ein Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 RSG, wenn das Grundstück mittelbar für Siedlungszwecke oder zur Verbesserung der Agrarstruktur verwendet werden soll.

1) GV.NW., S. 140.

Nach der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Grunderwerbsteuerbefreiung bei Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und auf dem Gebiet der landwirtschaftlichen Siedlung vom 13. Februar 1967 ¹⁾, die noch auf Erwerbsvorgänge anzuwenden ist, die bis zum 31. Juli 1976 rechtswirksam geworden sind, werden die Obergrenzen bestimmt, bis zu denen bei landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betrieben sowie forstwirtschaftlich genutzten Flächen die Grunderwerbsteuerbefreiung zu gewähren ist. Nach dieser Verordnung hat der Erwerber eines Grundstücks auch dem Finanzamt für die Bearbeitung seines Antrags auf Grunderwerbsteuerbefreiung eine Bescheinigung der Landwirtschaftsbehörde (Zweckdienlichkeitsbescheinigung) vorzulegen. Durch die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Grunderwerbsteuerbefreiung für Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und auf dem Gebiet der landwirtschaftlichen Siedlung vom 16. Juli 1976 ²⁾ sind die Voraussetzungen der Grunderwerbsteuerbefreiung noch näher konkretisiert worden.

Der Bund arbeitet seit 1970 an einer grundlegenden Reform des Grunderwerbsteuerrechts, zu der der Bundesminister der Finanzen im Januar 1979 den Referentenentwurf eines Grunderwerbsteuerberichts versandt hat. Der wesentliche Ansatzpunkt der verfassungsrechtlichen Kritik an der geltenden grunderwerbsteuerlichen Systematik besteht darin, daß der Anteil der nach geltendem Recht steuerfreien Fälle mit etwa 85 % anzusetzen ist. Der Wertungsgesichtspunkt der steuerlichen Gerechtigkeit wirft die Frage auf, ob die rechtliche Gestaltung der Grunderwerbsteuer als willkürlich anzusehen ist. Im Sinne der verhältnismäßigen Gleichheit soll die Besteuerung an das Leistungsvermögen des Bürgers oder - indem sie von der Leistungsfähigkeit des einzelnen absieht - an den Vorgang als solchen anknüpfen. Sie kann aber nicht jegliche Systematik mißachten, was zur Zeit im Grunderwerbsteuerrecht geschieht. Die ursprünglich im Gesetz angelegte Verknüpfung mit dem Rechtsvorgang ist durch die vielen Befreiungsvorschriften ausgehöhlt worden, ohne daß nunmehr ein Anknüpfen an das Leistungsvermögen erfolgt wäre. Im wesentlichen werden drei Reformwege aufgezeigt:

- Völlige Abschaffung der Grunderwerbsteuer,
- Abbau bereits bestehender Vergünstigungen bei einer gleichzeitigen Senkung des derzeitigen Steuersatzes von 7 auf 2 %,

1) GV.NW., S. 28.

2) GV.NW., S. 292.

- Vereinheitlichung und Überprüfung der Grunderwerbsteuervergünstigungen.

Welche Reformlösung sich abzeichnet, kann derzeit noch nicht prognostiziert werden.

2. Grundsteuer

Die Grundsteuer wird nach dem Grundsteuergesetz und den Grundsteuer-richtlinien erhoben.

Steuergegenstand ist der Grundbesitz, das heißt Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, gewerbliche Betriebsgrundstücke, Grundvermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes. Steuergläubiger ist die Gemeinde. Steuerschuldner ist der Grundeigentümer bzw. derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Einheitsbewertung zugerechnet wird. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist der Steuermeßbetrag.

Die Grundsteuer wird so erhoben, daß das Finanzamt einen kombinierten Einheitswert- und Grundsteuermeßbetragsbescheid erläßt, der dem Grundeigentümer und der Gemeindeverwaltung zugestellt wird. Die Gemeinde erläßt alljährlich einen Grundsteuerbescheid, der zumeist mit anderen Kommunal-Abgaben kombiniert ist, und zieht die Grundsteuer ein. Die Grundsteuer ist in vierteljährlichen Raten zu entrichten. Die Gemeinde beschließt, mit welchem Hundertsatz des Steuermeßbetrages die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz). Die Länder können bestimmen, in welchem Verhältnis die Hebesätze für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen), die Grundsteuer B (Grundvermögen) und für die Gewerbesteuer zueinander stehen müssen und welche Höchstsätze nicht überschritten werden dürfen.

Für bestimmte Investitionen (z.B. Wirtschaftswegebau, Kanalausbau) bzw. deren laufende Unterhaltung können die Gemeinden die Grundsteuer erhöhen bzw. Beiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz erheben oder eine Kombination beider Finanzierungsmöglichkeiten festsetzen.

Die Steuermeßzahlen bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft betragen (einschließlich Stückländereien) 6 ‰, bei unbebauten Grundstücken 3,5 ‰, bei bebauten Grundstücken 3,5 ‰, jedoch bei Einfamilienhäusern 2,6 ‰ und bei Zweifamilienhäusern 3,1 ‰.

Die Hebesätze der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen betragen beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen 110 bis 130 % und bei Betriebsgrundstücken und Grundvermögen 150 bis 300 %.

Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen sind Steuerbefreiungen und Steuererlaß möglich.

3. Umsatzsteuer

Nach dem Umsatzsteuergesetz (UStG) i.d.F. vom 16. November 1973 ¹⁾ unterliegen der Umsatzsteuer

- Entgelte für Lieferungen und Leistungen, die ein Unternehmer, das heißt eine natürliche oder juristische Person, mit nachhaltiger landwirtschaftlicher, gewerblicher oder freiberuflicher Tätigkeit im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt,
- der Eigenverbrauch,
- die Einfuhr von Gegenständen in das Zollgebiet (Einfuhrumsatzsteuer).

Bemessungsgrundlage für die Steuer ist das vereinbarte Entgelt (Soll-Einnahme). Gemäß § 12 Abs. 1 UStG beträgt der allgemeine Steuertarif zur Zeit 13 %; der ermäßigte Steuersatz zur Zeit 6 1/2 %. Letzterer findet Anwendung bei Dienstleistungen, die in § 12 Abs. 2 UStG genannt sind, und bei Lieferungen von Waren, die in Anlage 1 zu § 12 UStG aufgeführt sind. Hier sind zahlreiche Gegenstände land- und forstwirtschaftlicher Dienstleistungen oder Warenlieferungen betroffen.

Umsätze aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes unterliegen, sofern von der Pauschalregelung für die Land- und Forstwirtschaft Gebrauch gemacht wird - das ist bei fast allen Betrieben der Fall -, den ermäßigten Steuersätzen gemäß § 24 UStG. Diese Durchschnittssatzbesteuerung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe hat den Vorteil, daß der Unternehmer für die Zwecke der Umsatzbesteuerung keine Aufzeichnungen zu machen und auch keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen braucht, weil den auf Verkaufserlösen lastenden Umsatzsteuerbeträgen gleich hohe, auf den zugekauften Betriebsmitteln lastende Vorsteuerbeträge gegenüberstehen. Der Land- und Forstwirt hat jedoch die Möglichkeit, auf Antrag in das normale (für die gewerbliche Wirtschaft geltende) Umsatzsteuersystem einbezogen zu werden.

1) BGBI. I, S. 1682.

Das bedeutet gemäß den Vorschriften des § 15 UStG eine gesonderte Verbuchung der auf den Verkäufen und den Einkäufen lastenden Umsatzsteuer und kann bei solchen Unternehmen, bei denen der Sachaufwand im Verhältnis zum Umsatz sehr hoch ist, oder auch in Jahren mit hohen Investitionen, zu einer Umsatzsteuerrückerstattung durch das Finanzamt führen.

4. Vermögensteuer

Die Vermögensteuer wird nach dem Vermögensteuergesetz (VStG) vom 17. April 1974 ¹⁾ erhoben. Steuergegenstand ist das steuerpflichtige Vermögen. Steuergläubiger sind die Bundesländer. Steuerschuldner sind natürliche und juristische Personen. Bemessungsgrundlage ist der Vermögenswert, wie er sich bei Anwendung der Bestimmungen des Bewertungsgesetzes bzw. des Vermögensteuergesetzes ergibt. Die Hauptveranlagung zur Vermögensteuer findet im Abstand von drei Jahren statt. Neu- oder Nachveranlagungen innerhalb der genannten Zeitspanne erfolgen, wenn sich wesentliche Änderungen in der Höhe des Vermögens oder durch den Ansatz der Freibeträge ergeben. Gemäß § 10 VStG beträgt der Steuertarif zur Zeit 0,5 % des steuerpflichtigen Vermögens für natürliche Personen und 1 % des steuerpflichtigen Vermögens für juristische Personen. Gemäß § 6 VStG bleiben als Freibetrag bei der Veranlagung einer unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person 70.000 DM und im Falle der Zusammenveranlagung von Ehegatten 140.000 DM vermögensteuerfrei. Weitere Freibeträge gibt es z.B. wegen Alters- bzw. Erwerbsunfähigkeit in Höhe von 10.000 DM bzw. 50.000 DM für den Alleinstehenden; bei Ehegatten verdoppeln sich die Beträge. Auch im Vermögensteuerrecht gibt es zahlreiche Befreiungstatbestände.

5. Erbschaftsteuer

Die Erbschaftsteuer wird aufgrund des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) vom 17. April 1974 ²⁾ erhoben. Der Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) unterliegen der Erwerb von Todes wegen, die Schenkungen unter Lebenden und die Zweckzuwendungen. Gläubiger ist das Bundesland, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat. Steuerschuldner ist der Erwerber bzw. der Beschenkte. Bemessungsgrundlage für diese Steuer ist der Wert des steuerpflichtigen Erwerbs, berechnet nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes bzw.

1) BGBI. I, S. 949.

2) BGBI. I, S. 933.

des Erbschaftsteuergesetzes. Die Steuerpflicht entsteht mit dem Tode des Erblassers, bei Schenkungen mit der Ausführung der Zuwendung. Jeder der Erbschaftsteuer unterliegende Erwerb ist vom Begünstigten innerhalb von drei Monaten dem Finanzamt anzumelden. Aufgrund der Steuererklärung setzt das Finanzamt eine vorläufige Zahlung fest, der später ein endgültiger Steuerbescheid folgt. Erwerbe innerhalb von zehn Jahren werden zusammengerechnet, das heißt, daß die Freibeträge alle zehn Jahre ausgeschöpft werden können.

Das Erbschaftsteuergesetz kennt vier, den Verwandtschaftsgrad berücksichtigende Steuerklassen mit Steuersätzen, die sich nach der Höhe des erworbenen Vermögenswertes richten. Zur Klasse I gehören Ehegatten und Kinder. Die Besteuerung reicht von 3 - 35 % des Erwerbs. Zur Klasse II gehören Kindeskindern. Der Tarif reicht von 6 bis 50 %. Zur Klasse III gehören Eltern, Geschwister, Schwiegerkinder, Geschwisterkinder mit einem Steuertarif von 11 bis 65 %. Zur Klasse IV zählen die übrigen Erwerber mit Steuertarifen von 20 bis 70 %. Die Freibeträge belaufen sich in der Steuerklasse I für den Ehegatten auf 250.000 DM und für Kinder auf 90.000 DM, in der Steuerklasse II auf 50.000 DM, in der Steuerklasse III auf 10.000 DM und in der Steuerklasse IV auf 3.000 DM. Neben diesen Freibeträgen gibt es noch besondere Versorgungsfreibeträge.

6. Exkurs: Verschiedene Erbrechtsgestaltungen und ihre steuerlichen Auswirkungen

Der Landwirt A ist Eigentümer eines Ackerbaubetriebes in Größe von 30 ha. Der Betrieb ist mit guten Böden sowie mit angemessenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ausgestattet. Er hat einen Einheitswert in Höhe von 100.000 DM, der sich aus einem Wohnwert von 25.000 DM sowie einem Wirtschaftswert von 75.000 DM zusammensetzt. Der Ertragswert beträgt 600.000 DM. Der bei einer Veräußerung zu realisierende Verkehrswert beläuft sich auf 3 Mio DM.

Bei verschiedenen

I. Erbrechtsgestaltungen

II. Schuldenbelastungen

ergeben sich unterschiedliche Konsequenzen in Abfindung und Erbschaftsteuer.

I. Vererbung eines schuldenfreien Betriebes

a) Erbrecht des BGB

A hinterläßt bei seinem Tode Ehefrau und zwei Kinder. Ein Testament ist nicht vorhanden. Die Besitzung unterliegt nicht dem landwirtschaftlichen Sondererbrecht.

Die Erbauseinandersetzung stellt sich wie folgt dar:

Die Ehefrau und jedes Kind sind in ungeteilter Erbengemeinschaft (Gemeinschaft zur gesamten Hand) zu ein Halb bzw. zu je einem Viertel beteiligt (Ehefrau 1,5 Mio DM, jedes Kind 750.000 DM). Wenn ein Kind den Betrieb übernehmen will, hat es Abfindungsleistungen in Höhe von insgesamt 2,25 Mio DM zu erbringen.

Die erbschaftsteuerliche Belastung des übernehmenden Kindes sowie der Mutter und des anderen Kindes stellt sich wie folgt dar:

aa) Betriebsübernehmer

	100.000 DM Einheitswert
-	<u>2.250.000 DM Abfindungsleistungen</u>
	0 DM Erbschaftsteuer

bb) Mutter

	1.500.000 DM Geldabfindung
- 2 x	<u>250.000 DM Freibetrag</u>
	1.000.000 DM

Steuerklasse I (10 %) 100.000 DM Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

750.000 DM Geldabfindung
- 90.000 DM Freibetrag
660.000 DM
Steuerklasse I (8,5 %) 56.100 DM Erbschaftsteuer

- b) Erbrecht des BGB nach der Sondervorschrift des § 2049 BGB
Sachverhalt wie vor, jedoch hat der Vater durch Testament bestimmt,
daß eines der Kinder den Betrieb übernehmen soll.

Hier greift die Sonderregelung des § 2049 BGB (beim Zuweisungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz gilt etwa die gleiche Regelung) ein, wonach der Betrieb mit dem Ertragswert anzusetzen ist. Die Mutter und das andere Kind haben gegen den Betriebsübernehmer Abfindungsansprüche in Höhe von 300.000 DM bzw. 150.000 DM.

Die erbschaftsteuerliche Belastung des Betriebsübernehmers sowie der Mutter und des anderen Kindes stellt sich wie folgt dar:

aa) Betriebsübernehmer

100.000 DM Einheitswert
- 300.000 DM Geldabfindung für die Mutter
- 150.000 DM Geldabfindung für das andere Kind

0 DM Erbschaftsteuer

bb) Mutter

300.000 DM Geldabfindung
- 2 x 250.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

150.000 DM Geldabfindung
- 90.000 DM Freibetrag
60.000 DM
Steuerklasse I (3,5 %) 2.150 DM Erbschaftsteuer

- c) Erbrecht nach dem landwirtschaftlichen Sondererbrecht
(zum Beispiel Höfeordnung)

Sachverhalt wie a) mit der Maßgabe, daß der Betrieb dem landwirtschaftlichen Sondererbrecht unterliegt.

Kraft Gesetzes wird das älteste Kind Hoferbe. Der Abfindungsanspruch der Mutter und des anderen Kindes richtet sich nach dem Hofeswert. Dieser beträgt das Eineinhalbfache des zuletzt festgesetzten Einheitwertes, und zwar 150.000 DM. Demgemäß haben die Mutter und das andere Kind als weichende Erben einen Anspruch in Höhe von 75.000 DM bzw. 37.500 DM.

Die erbschaftsteuerliche Belastung des Hofübernehmers sowie der Mutter und des anderen Kindes stellt sich wie folgt dar:

aa) Hofübernehmer

100.000 DM	Einheitswert
- 75.000 DM	Geldabfindung für die Mutter
- 37.500 DM	Geldabfindung für das andere Kind
0 DM	Erbschaftsteuer

bb) Mutter

75.000 DM	Geldabfindung
- 2 x 250.000 DM	Freibetrag
0 DM	Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

37.500 DM	Geldabfindung
- 90.000 DM	Freibetrag
0 DM	Erbschaftsteuer

Tabellarische Darstellung des Falles I.

	Erbschaftsteuer		
	Betriebs- bzw. Hofübernehmer	Mutter	Anderes Kind
BGB-Erbrecht	0 DM	100.000 DM	56.100 DM
BGB-Erbrecht (Sonder- vorschrift § 2049)	0 DM	0 DM	2.150 DM
Landwirtschaftliches Sondererbrecht (z.B. Höfe0)	0 DM	0 DM	0 DM

I. (Pflichtteil)

In allen Fällen hat A die Möglichkeit, durch Testament, Erbvertrag oder Rechtsgeschäft unter Lebenden die Anteile an seinem Nachlaß bzw. die Abfindungsquoten beliebig zu ändern. Er kann sie über die gesetzlichen Ansprüche hinaus erhöhen. Er kann sie aber im Ergebnis auch halbieren, indem er Pflichtteil anordnet.

Die erbschaftsteuerliche Belastung des Betriebs- bzw. Hofübernehmers sowie der Mutter und des anderen Kindes stellt sich in den vorstehenden drei Fallgestaltungen bei der Anordnung von Pflichtteil wie folgt dar:

a) Erbrecht des BGB

aa) Betriebsübernehmer	100.000 DM Einheitswert
	- 750.000 DM Geldabfindung für die Mutter
	- 375.000 DM Geldabfindung für das andere Kind
	<hr/>
	0 DM Erbschaftsteuer

bb) Mutter

	750.000 DM Geldabfindung
	- 2 x <u>250.000 DM</u> Freibetrag
	250.000 DM
Steuerklasse I (6 %)	15.000 DM Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

	375.000 DM Geldabfindung
	- <u>90.000 DM</u> Freibetrag
	285.000 DM
Steuerklasse I (6,5 %)	18.525 DM Erbschaftsteuer

b) Erbrecht des BGB nach der Sondervorschrift des § 2049 BGB

aa) Betriebsübernehmer

	100.000 DM Einheitswert
	- 150.000 DM Geldabfindung für die Mutter
	- 75.000 DM Geldabfindung für das andere Kind
	<hr/>
	0 DM Erbschaftsteuer

bb) Mutter

150.000 DM Geldabfindung
- 2 x 250.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

75.000 DM Geldabfindung
- 90.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

c) Erbrecht nach dem landwirtschaftlichen Sondererbrecht
(zum Beispiel Höfeordnung)

aa) Hofübernehmer

100.000 DM Einheitswert
- 37.500 DM Geldabfindung für die Mutter
- 18.750 DM Geldabfindung für das andere
Kind
43.750 DM

Steuerklasse I (3 %) 1.312 DM Erbschaftsteuer

bb) Mutter

37.500 DM Geldabfindung
- 2 x 250.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

18.750 DM Geldabfindung
- 90.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

Tabellarische Darstellung des Falles I. (Pflichtteil)

	Erbschaftsteuer		
	Betriebs- bzw. Hofübernehmer	Mutter	Anderes Kind
BGB-Erbrecht	0 DM	15.000 DM	18.525 DM
BGB-Erbrecht (Sonder- vorschrift § 2049)	0 DM	0 DM	0 DM
Landwirtschaftliches Sondererbrecht (z.B. Höfe0)	1.312 DM	0 DM	0 DM

II. Vererbung eines Betriebes, auf dem 300.000 DM Schulden lasten

In den Fällen I. a), b) und c) gestalten sich die Abfindungsleistungen, wenn beim Tod des A 300.000 DM Schulden vorhanden sind, die der Betriebs- bzw. Hofübernehmer allein zu tragen hat, wie folgt:

Zu I. a)

Zu verteilender Verkehrswert	2.700.000 DM
Abfindungsanspruch der Mutter	1.350.000 DM
Abfindungsanspruch des anderen Kindes	675.000 DM

Zu I. b)

Auseinanderzusetzender Ertragswert	300.000 DM
Abfindungsanspruch der Mutter	150.000 DM
Abfindungsanspruch des anderen Kindes	75.000 DM

Zu I. c)

Auseinanderzusetzender Hofeswert	50.000 DM
Abfindungsanspruch der Mutter	25.000 DM
Abfindungsanspruch des anderen Kindes	12.500 DM

Die erbschaftsteuerliche Belastung des Betriebs- bzw. Hofübernehmers sowie der Mutter und des anderen Kindes stellt sich bei dieser Schuldenbelastung wie folgt dar:

a) Erbrecht des BGB

aa) Betriebsübernehmer

100.000 DM Einheitswert
- 300.000 DM Schulden
- 1.350.000 DM Geldabfindung für die Mutter
- 675.000 DM Geldabfindung für das andere Kind
<hr/>
0 DM Erbschaftsteuer

bb) Mutter

1.350.000 DM Geldabfindung
- 2 x <u>250.000 DM</u> Freibetrag
850.000 DM
Steuerklasse I (9,5 %) 80.750 DM Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

675.000 DM Geldabfindung
- 90.000 DM Freibetrag
585.000 DM
Steuerklasse I (8 %) 46.800 DM Erbschaftsteuer

) Erbrecht des BGB nach der Sondervorschrift des § 2049 BGB

aa) Betriebsübernehmer

100.000 DM Einheitswert
- 300.000 DM Schulden
- 150.000 DM Geldabfindung für die Mutter
- 75.000 DM Geldabfindung für das andere Kind
0 DM Erbschaftsteuer

bb) Mutter

150.000 DM Geldabfindung
- 2 x 250.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

75.000 DM Geldabfindung
- 90.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

) Erbrecht nach dem landwirtschaftlichen Sondererbrecht
(zum Beispiel Höfeordnung)

aa) Hofübernehmer

100.000 DM Einheitswert
- 300.000 DM Schulden
- 25.000 DM Geldabfindung für die Mutter
- 12.500 DM Geldabfindung für das andere Kind
0 DM Erbschaftsteuer

bb) Mutter

25.000 DM Geldabfindung
- 2 x 250.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

cc) Anderes Kind

12.500 DM Geldabfindung
- 90.000 DM Freibetrag
0 DM Erbschaftsteuer

Tabellarische Darstellung des Falles II.

	Erbschaftsteuer		
	Betriebs- bzw. Hofübernehmer	Mutter	Anderes Kind
BGB-Erbrecht	0 DM	80.750 DM	46.800 DM
BGB-Erbrecht (Sonder- vorschrift § 2049)	0 DM	0 DM	0 DM
Landwirtschaftliches Sondererbrecht (z.B. Höfe0)	0 DM	0 DM	0 DM

7. Einkommensteuer

Zur Gruppe der Steuern von Einkommen und Ertrag gehören die Einkommensteuer, die Lohnsteuer, die Körperschaftsteuer und die Gewerbe-(ertrag-)steuer.

Natürliche Personen (auch als Mitglieder von Personengesellschaften) sind mit ihren sämtlichen Einkünften einkommensteuerpflichtig.

Natürliche Personen, die nur Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit beziehen, sind lohnsteuerpflichtig. Juristische Personen (z.B. Aktiengesellschaften, Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung) sind mit ihren Einkünften körperschaftsteuerpflichtig.

Betriebe mit gewerblichen Einkünften sind gewerbsteuerpflichtig, das heißt sie unterliegen mit ihrem Gewinn der Gewerbe-(ertrag-)steuer.

Gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Einkommensteuer ist zur Zeit das Einkommensteuergesetz (EStG) 1977 i.d.F. vom 5. Dezember 1977 ¹⁾. Steuerschuldner sind natürliche Personen. Steuergläubiger

1) BGBI. I, S. 2365.

sind der Bund und die Länder. Gegenstand der Einkommensteuer sind

- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft,
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb,
- Einkünfte aus selbständiger Arbeit,
- Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit,
- Einkünfte aus Kapitalvermögen,
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung,
- sonstige Einkünfte.

Bemessungsgrundlage für die Steuer ist das Einkommen, daß der Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat. Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte aus den sieben Einkunftsarten nach Ausgleich mit Verlusten, die sich aus den einzelnen Einkunftsarten ergeben, und nach Abzug der Sonderausgaben. Außergewöhnliche Belastungen können unter bestimmten Voraussetzungen einkommensmindernd geltend gemacht werden. Bemessungsmaßstab sind die Reineinkünfte, das heißt bei den Einkunftsarten 1 bis 3 der Gewinn, bei den Einkunftsarten 4 bis 7 der Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten. Bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft stellt der Ertrag abzüglich des Aufwandes den steuerpflichtigen Gewinn dar. Gewerbesteuer fällt nicht an. Bei Einkünften aus Gewerbebetrieb besteht der Gewinn aus dem Ertrag abzüglich des Aufwandes. Es fällt Gewerbesteuer an. Für die steuerliche Veranlagung ist zu unterscheiden zwischen einem steuerfreien Einkommensbereich und einem Einkommensbereich, der einem ansteigenden Steuersatz unterliegt.

Wesentliche Grundlage der Besteuerung nach Einkommen und Ertrag ist die Gewinnermittlung. Sie ergibt sich aus den §§ 4 bis 9 EStG. Sie findet sowohl für natürliche als auch für juristische Personen statt. Gewinnermittlungszeitraum ist das Wirtschaftsjahr. Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft gilt üblicherweise der Zeitraum vom 1. Juli bis 30. Juni als Wirtschaftsjahr. Der Gewinn wird je zur Hälfte auf zwei verschiedene Kalenderjahre aufgeteilt. Buchführende Land- und Forstwirte können aber auch das Kalenderjahr als Wirtschaftsjahr wählen.

8. Arten steuerpflichtiger Land- und Forstwirte, insbesondere Neuregelung der Einkommenbesteuerung in der Land- und Forstwirtschaft

Bisher gab es vier Arten der Feststellung des Einkommens als Grundlage für die Einkommenbesteuerung in der Land- und Forstwirtschaft, und zwar

- Gewinnermittlung durch buchführungspflichtige und freiwillig buchführende Land- und Forstwirte,
- Gewinnermittlung durch Vergleich der Betriebseinnahmen und der Betriebsausgaben,
- Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen (GdL-Landwirte),
- Gewinnermittlung durch Schätzung.

Diese Unterscheidung ist im Grundsatz auch nach dem Gesetz zur Neuregelung der Einkommenbesteuerung der Land- und Forstwirte vom 28. Juni 1980 (BGBl. I, S. 732), das am 1. Juli 1980 in Kraft getreten ist, erhalten geblieben. Durch das Bestreben, das Steueraufkommen insgesamt zu erhöhen und die Steuerbelastung innerhalb der Landwirtschaft angemessener zu verteilen, ergeben sich jedoch zahlreiche Auswirkungen. Während die Bundesregierung die durch die Neuregelung auf die Land- und Forstwirtschaft zukommende Steuer Mehrbelastung mit ca. 300 Mio DM pro Jahr angibt, erwartet der Deutsche Bauernverband, daß sich die jährliche Steuer Mehrbelastung der Milliarden-Grenze nähern kann.

Nach Meinung der Bundesregierung werden nach den neuen Durchschnittssätzen ca. 60 bis 80 v.H. des tatsächlich erzielten oder erzielbaren Gewinns erfaßt. Von den 825.000 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in der Bundesrepublik Deutschland werden künftig etwa 150.000 buchführungspflichtig sein, 75.000 sollen eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung vorlegen und bei 600.000 Betrieben wird der Gewinn nach Durchschnittssätzen ermittelt.

Obwohl die direkte Steuersubvention durch die erhöhten Freibeträge von 2.000/4.000 DM angehoben wurde, wird durch die Minderung der indirekten Steuersubvention (höhere Durchschnittssatzgewinne) die Steuerbelastung bei den nicht buchführungspflichtigen Unternehmen steigen. Während die frühere Gewinnerfassung nur bei etwa 20 v.H. lag, hat die jetzige einen Stand von 60 bis 80 v.H. Buchführende Betriebe mit mittlerem Einkommen erlangen nicht nur durch die erhöhten

Freibeträge, sondern auch durch den neu eingeführten Steuerabzugsbetrag einen Vorteil. Größere Betriebe erfahren durch die erhöhten Freibeträge eine geringfügige Entlastung. Insgesamt wurde die gesetzlich fixierte Forderung, daß die Steuerpolitik ein Mittel zur Einkommenspolitik in der Landwirtschaft ist, bei der Neuregelung nicht außer Acht gelassen.

Im einzelnen stellt sich die Einkommenbesteuerung der Land- und Forstwirtschaft nach der Neuregelung wie folgt dar:

Buchführungspflichtige und freiwillig buchführende Land- und Forstwirte

Nach der bisherigen Vorschrift des § 141 Abgabenordnung begann die Buchführungspflicht eines Land- und Forstwirts,

- wenn der Umsatz im Kalenderjahr mehr als 360.000 DM betrug
- oder das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Einheitswert) 100.000 DM überstieg
- oder der Gewinn (berechnet nach den Vorschriften des § 13 a EStG) im Kalenderjahr über 15.000 DM lag.

Künftig besteht Buchführungspflicht,

- wenn der Umsatz 360.000 DM im Kalenderjahr übersteigt (wie bisher)
- oder der Wirtschaftswert (Teil des Einheitswerts als Einheitswert - Wohnwert) der selbst bewirtschafteten Fläche höher als 40.000 DM ist
- oder der Gewinn, berechnet nach dem novellierten § 13 a EStG, 36.000 DM übersteigt.

Die Gewinnermittlung erfolgt nach den §§ 4 ff. EStG durch Betriebsvermögensvergleich. Gewinn ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Betriebsvermögen am Anfang und am Ende des Wirtschaftsjahres, vermehrt um die Entnahmen und vermindert um die Einnahmen.

Gewinnermittlung durch Vergleich der Betriebseinnahmen und der Betriebsausgaben (Einnahmen-Ausgaben-Rechnung)

Betriebe mit Wirtschaftswerten zwischen 32.000 DM und 40.000 DM sollen eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung im Sinne des § 4 Abs. 3 EStG machen, die - sofern keine Buchführungspflicht besteht - auch von Sonderkultur-

betrieben mit einem Vergleichswert von mehr als 2.000 DM (nach alter Regelung 4.000 DM) und von sogenannten viehstarken Betrieben, das heißt Betrieben, deren Viehbestand mehr als 3 bzw. 4 Vieheinheiten/ha oder 30 Vieheinheiten insgesamt beträgt, zu erstellen ist.

Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen (GdL-Landwirte)

Die Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen ist nur zulässig, wenn der Landwirt nicht buchführungspflichtig ist und den Gewinn nicht nach § 4 Abs. 1 EStG durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt oder auch keine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gemäß § 4 Abs. 3 EStG macht. Sie ist nur anwendbar - das ist der Gegenstand der Neuregelung - bei Betrieben, deren Ausgangswert (= Wirtschaftswert) 32.000 DM nicht übersteigt. Neu ist weiterhin die Begrenzung des Anwendungsbereichs dieser Gewinnermittlungsart auf Betriebe mit nicht mehr als 3 Vieheinheiten/ha. Für die ersten 15 ha dürfen jedoch 4 Vieheinheiten/ha gehalten werden, wenn der Anteil der Schweine und des Geflügels am Gesamttierbestand mehr als 75 v.H. ausmacht. In jedem Fall können im Betrieb bis zu insgesamt 30 Vieheinheiten gehalten bzw. erzeugt werden.

Das bisherige System der Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen gemäß § 13 a EStG ist unverändert beibehalten worden, jedoch sind die einzelnen Gewinnkomponenten geändert, das heißt angehoben worden. Der Gewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Grundbetrag

- + Wert der Arbeitsleistung des Betriebsinhabers und seiner im Betrieb unentgeltlich mitarbeitenden Angehörigen
- + Betriebsleiterzuschlag
- + vereinnahmte Pachtzinsen
- + Nutzungswert der Wohnung
- + Zuschläge für Betriebsvorgänge, die mit der Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen nicht abgegolten sind

Zwischensumme

- ./. verausgabte Pachtzinsen, soweit sie den Grundbetrag für die zugepachteten Flächen nicht übersteigen
- ./. Schuldzinsen, die Betriebsausgaben sind
- ./. dauernde Lasten, die Betriebsausgaben sind und die bei der Einheitsbewertung nicht berücksichtigt sind

Gewinn aus Land- und Forstwirtschaft

	bisheriges Recht	neues Recht
Nutzungswert der Wohnung	1/18 ¹⁾	1/18 ¹⁾
Grundbetrag	1/12 ²⁾	
bis 25.000 DM Ausgangswert		1/6 ²⁾
über 25.000 DM Ausgangswert		1/5
Wert der Arbeitsleistung		
Ausgangswert		
bis 25.000 DM	4.400 DM	
über 25.000 DM bis 50.000 DM	4.600 DM	
über 50.000 DM	4.800 DM	
bis 8.000 DM		8.000 DM
über 8.000 DM bis 12.000 DM		10.000 DM
über 12.000 DM bis 25.000 DM		12.000 DM
über 25.000 DM		14.000 DM
Betriebsleiterzuschlag	2,5 % ²⁾	5 % ²⁾
Einbeziehung von Sonderbetriebs- zweigen bis Einheitswertanteil von	4.000 DM	2.000 DM
Gewinnzuschlag für Einnahmen aus Sonderbetriebszweigen wenn Gewinnerhöhung (Freigrenze) um mindestens	800 DM	
Gewinnfreibetrag		3.000 DM

Der Grundbetrag ist betriebswirtschaftlich mit dem Reinertrag zu vergleichen.

Ausgangswert ist der im maßgebenden Einheitswert des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesene Vergleichswert (Wirtschaftswert) der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der dazugehörigen Abschläge und Zuschläge im Sinne des § 41 BewG, jedoch ohne Sonderkulturen. Soweit die Vergleichswerte für Sonderkulturen (Hopfen, Spargel), die weinbauliche, gärtnerische und sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die Einzelertragswerte der Nebenbetriebe und des Abbaulandes, insgesamt nicht 2.000 DM übersteigen, sind sie in den Ausgangswert einzubeziehen. Die entsprechenden Werte für gepachtete und verpachtete Flächen sind zu- bzw. abzurechnen.

1) des Wohnwertes

2) des Ausgangswertes

Der Wert der Arbeitsleistung für die körperliche Mitarbeit (betriebswirtschaftlich mit dem Begriff "Arbeitsertrag" identisch) richtet sich nach der Höhe des Ausgangswertes (Wirtschaftswert). Die Arbeitsleistung von Angehörigen unter 15 Jahren und über 65 Jahren bleibt außer Ansatz. Wie bisher auch schon, ist die Zahl der zu berücksichtigenden Vollarbeitskräfte auf 0,07 Arbeitskräfte/ha begrenzt.

Der Betriebsleiterzuschlag für die Führung des Betriebes ist mit dem betriebswirtschaftlichen Begriff des Unternehmergewinns zu vergleichen.

Zu den Gewinnen aus Betriebsvorgängen, die mit der Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen nicht abgegolten sind, gehören Gewinne aus

- a) Sonderkulturen (Hopfen, Spargel), weinbaulicher und gärtnerischer Nutzung, sonstiger land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Nebenbetrieben, Abbau- und Geringstland - wobei die Vergleichswertgrenze von 2.000 DM und der Freibetrag von 3.000 DM zu beachten sind.
- b) forstwirtschaftlicher Nutzung - hierbei ist gemäß § 51 EStDV ein Pauschalabzug von Betriebsausgaben möglich.
- c) der Veräußerung und Entnahme von Grund und Boden.

Der Nutzungswert der Wohnung (hier Netto-Mietwert) gehört gemäß § 13 EStG zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft.

Gewinnermittlung durch Schätzung

Bei buchführungspflichtigen Betrieben, deren Buchführung nicht als ordnungsmäßig anerkannt wird, die keine Bücher führen bzw. nicht der Durchschnittssatzbesteuerung unterliegen, wird der Gewinn vom Finanzamt geschätzt. Die Schätzung erfolgt entweder

- durch Vermögenszuwachsrechnung (vereinfachte Bilanz bzw. Vermögensstatus mit Schätzung der Privatentnahmen) oder
- mittels betriebswirtschaftlicher Kennzahlen (wie sie sich für vergleichbare Betriebe aus der Buchführungsstatistik der Landwirtschaftsverwaltung bzw. der Finanzverwaltung ergeben) oder
- nach Gewinnrichtsätzen, die nach Abstimmung mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung von den Oberfinanzdirektionen in den Einkommensteuer-Rundverfügungen veröffentlicht werden. Nach den Ab-

sichten des Gesetzgebers bei der Neuregelung der Einkommenbesteuerung wird der Anwendungsbereich der Gewinnermittlung durch Schätzung zurückgedrängt werden, seine Bedeutung als Möglichkeit der Gewinnermittlung jedoch behalten.

Weitere Neuregelungen der Einkommenbesteuerung

Neben den Änderungen bei der Gewinnermittlung sind ab 1. Juli 1980 weitere Neuregelungen in Kraft getreten.

- Bei Wechsel der Gewinnermittlungsart (von der Buchführung zur Einnahmen-Ausgaben-Rechnung oder zur Durchschnittssatzgewinnermittlung) und bei Nutzungsänderung (zum Beispiel Verpachtung von Parzellen, Fremdvermietung von Landarbeiterhäusern) entsteht kein Entnahmegewinn, das heißt auch nichtbuchführende Landwirte können gewillkürtes Betriebsvermögen haben (jedoch - wie bisher auch schon - nicht neu begründen). § 4 Abs. 1 EStG erfuhr eine entsprechende Änderung.
- Die Freibeträge nach § 13 Abs. 3 EStG bei den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft wurden von 1.200 DM (Ledige bzw. 2.400 DM (Verheiratete) auf 2.000 DM bzw. 4.000 DM angehoben, unabhängig von der Höhe des Gewinns und etwaigen anderen Einkünften des Steuerpflichtigen.
- Bei der Veräußerung oder Aufgabe von Kleinbetrieben (Einheitswert unter 30.000 DM) kann das Wohnhaus des Landwirts steuerfrei vom Betriebsvermögen in Privatvermögen überführt werden, wenn der Steuerpflichtige mindestens zwei weitere Jahre darin wohnt (§ 14 a Abs. 2 EStG).
- Bei der Veräußerung oder Entnahme von Grundstücken zur Abfindung weichender Erben wird ein (einmaliger) Freibetrag von 60.000 DM gewährt, sofern das Einkommen des Steuerpflichtigen 24.000 DM (Ledige) bzw. 48.000 DM (Verheiratete) nicht übersteigt (§ 4 Abs. 4 EStG).
- Der neu eingeführte § 34 d EStG sieht bei Betrieben, die ihren Gewinn nicht nach Durchschnittssätzen ermitteln, einen Abzug von der Steuerschuld in Höhe bis zu 2.000 DM vor. Der Abzug ist jedoch beschränkt auf Betriebe, deren Gewinn aus Land- und Forstwirtschaft 50.000 DM (dann Abstufung bis 60.000 DM) nicht übersteigt.

Der Steuerabzug ist auf den Betrieb abgestellt, das heißt bei Personengesellschaften wird er auf die Mitunternehmer verteilt. Bezieht ein Steuerpflichtiger Einkünfte aus mehreren landwirtschaftlichen Betrieben, so kann der Steuerabzugsbetrag auch nur bis zu 2.000 DM insgesamt betragen.

9. Gebühren und Beiträge

Während die Erhebung von Steuern in der Bundesrepublik Deutschland nicht voraussetzt, daß dem Steuerpflichtigen daraus ein konkreter Vorteil erwächst, sind Gebühren und Beiträge so konstruiert, daß sie ein Entgelt für die Inanspruchnahme einer Leistung, die Mitfinanzierung einer Wertsteigerung oder eines Vorteils oder ein Ausgleich für eine Verursachung, die Aufwendungen nach sich zieht, sind. Rechtsgrundlagen für die Erhebung von Gebühren und Beiträgen sind Bundes- und Landesgesetze (z.B. das Bundesbaugesetz, das Kommunal-Abgabengesetz, spezielle Gesetze). Die konkrete Begründung der Beitragspflicht und die Festsetzung ihrer Höhe erfolgt in der Regel durch Satzung. Für das landwirtschaftliche Bodeneigentum sind insbesondere zu nennen

- Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz,
- Kostenbeiträge nach dem Flurbereinigungsgesetz,
- Abwasserabgaben nach dem Abwasserabgabengesetz,
- Anschluß- und Benutzungsgebühren für Wasser und Kanal,
- Wegebeiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz,
- Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden, zu Deich- und Unterhaltsverbänden nach speziellen landesgesetzlichen Regelungen.

Gebühren und Beiträge dienen in der Regel der Mitfinanzierung von Errichtung und Unterhaltung von Anlagen, wobei der Bund, das Land oder die Kommunen die restlichen Aufwendungen aus Steuermitteln decken. Für die Beteiligung existieren große Variationsbreiten. Während z.B. bei den Kosten der Flurbereinigung die beteiligten Grundstückseigentümer in der Regel nur ca. 20% der Kosten tragen und ca. 80% von der öffentlichen Hand getragen werden, finanziert die öffentliche Hand Erschließungen nach dem Bundesbaugesetz regelmäßig nur zu 10 %, während 90 % der Erschließungsbeiträge von den begünstigten Grundstückseigentümern zu tragen sind. Die Erhebung von Gebühren und Beiträgen von Pflichtigen mußte bis zu einer schrittweisen Novellierung des Gebühren- und Beitragsrechts stets einen äquivalenten Nutzen oder Vorteile für den Gebühren- oder Beitragspflichtigen nach sich

ziehen. Insbesondere im Kommunal-Abgabenrecht ist das Äquivalenz-Prinzip weitgehend gelockert worden, so daß auch Gebühren und Beiträge zum Teil den Charakter einer Steuer angenommen haben.

Umlage der Landwirtschaftskammern

Eine Zwischenstellung zwischen Steuern sowie Gebühren und Beiträgen nimmt die Umlage für die Landwirtschaftskammern ein. Nach der Konstruktion ist sie zwar eine Steuer, die allerdings zweckgebunden erhoben wird. Zur Bestreitung der Aufgaben der Landwirtschaftskammer wird - soweit die Ausgaben nicht durch andere Einnahmen, insbesondere auch durch Staatszuschüsse, gedeckt sind - eine Umlage von den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Sinne des Grundsteuergesetzes erhoben. Von der Umlage sind die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe insoweit befreit, als ein Steuermeßbetrag aufgrund der Befreiungsvorschriften des Grundsteuergesetzes für sie nicht festgesetzt worden ist. Schuldner der Umlage ist, wer Schuldner der Grundsteuer ist. Neben dem Schuldner der Umlage haften als Gesamtschuldner diejenigen Personen, die für die Grundsteuer haften. Soweit ein Betrieb verpachtet ist, haften für die Umlage Eigentümer und Pächter wie Gesamtschuldner. Im Verhältnis zueinander ist - soweit nichts anderes vereinbart ist - der Pächter zur Zahlung der Umlage verpflichtet. Die Umlage ruht auf den Betrieben als öffentliche Last. Der Umlagemaßstab für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist der für die Grundsteuer maßgebende Einheitswert. Die Umlage wird für jede Landwirtschaftskammer entsprechend deren Beschluß durch den Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durch Rechtsverordnung festgesetzt, und zwar in ‰ des Einheitswertes. Für die Landwirtschaftskammer Rheinland im Lande Nordrhein-Westfalen beträgt die Umlage seit einigen Jahren 4,5 ‰ des Einheitswertes. Der gesamte Haushalt der Landwirtschaftskammer Rheinland wird zu weniger als 10 % aus dem Umlageaufkommen gedeckt.

10. Spezielle Steuerfälle

Für die steuerlichen Regelungen, welche den Bodeneigentumswechsel betreffen, sind von besonderem Interesse die steuerliche Behandlung der

- entgeltlichen (Verkauf, Tausch, Auseinandersetzung unter Miteigentümern) Veräußerung gegen Kaufpreis oder auf Rentenbasis,
- Auflösung (Zerschlagung) in Form der Betriebsaufgabe,
- unentgeltlichen Übertragung an einen Erben,

eines landwirtschaftlichen Betriebes oder Grundstücks hinsichtlich

- der Bilanzierung,
- der Einheitsbewertung,
- der Grunderwerbsteuer,
- der Umsatzsteuer,
- der Vermögensteuer,
- der Erbschaft- und Schenkungsteuer,
- der Einkommensteuer.

Veräußerung des Betriebes oder von Grundstücken gegen Kaufpreis

Zur Bilanzierung erfolgt eine Gegenüberstellung von Besitz- (Aktiva) und Schuldposten (Passiva), woraus sich das Betriebsvermögen (Eigenkapital) zum Zeitpunkt des Verkaufs ergibt. Bei nicht buchführenden Land- und Forstwirten sind fiktive Buchwerte zu entwickeln.

Bei der Einheitsbewertung erfolgt Zurechnungsfortschreibung des Einheitswerts auf den Erwerber.

Der Erwerber hat die Gegenleistung, soweit sie auf Boden, Gebäude, Dauerkulturen und Feldinventar entfällt, mit 7 % zu versteuern, wenn nicht ein Grunderwerbsteuerbefreiungstatbestand vorliegt. Bewegliches Anlage- und Umlaufvermögen ist steuerfrei.

Für die Umsatzsteuer liegt bei einer Geschäftsveräußerung im ganzen gemäß § 1 UStG ein steuerpflichtiger Leistungsaustausch vor. Bemessungsgrundlage ist das Entgelt für die übertragenen Besitzposten. Bei der Parzellierung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken für Baulandzwecke ist in der Regel eine Umwandlung von Anlagevermögen in Umlaufvermögen anzunehmen. Entsprechende Veräußerungen sind nicht steuerbegünstigt, so daß auch hier Umsatzsteuerpflicht entsteht. Streitig ist lediglich, ob schon durch die Parzellierung allein, ohne daß sich die Nutzung mit der Parzellierung ändert, aus Anlagevermögen Umlaufvermögen wird oder erst mit der Veräußerung als solcher.

Unter Beachtung der Befreiungsvorschrift des § 4 UStG erstreckt sich die Umsatzsteuer nur auf das tote und lebende Inventar sowie die Vorräte.

Für die Vermögensteuer hat der Käufer den Einheitswert als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu versteuern, der Verkäufer den Gelderlös als sonstiges Vermögen.

Für die Einkommensteuerpflicht erfolgt eine Gegenüberstellung von Veräußerungserlös gemäß Kaufvertrag und Buchwert laut Abschlußbilanz. Hieraus ergibt sich nach Abzug von Veräußerungskosten der Veräußerungsgewinn gemäß § 14 EStG, der gemäß § 34 EStG einem ermäßigten Steuersatz unterliegt.

§ 6 b und § 6 c EStG geben die Möglichkeit der steuerbegünstigten Übertragung des Verkaufserlöses (Veräußerungsgewinn) auf Ersatzwirtschaftsgüter. Bei behördlichen Eingriffen ergeben sich noch Begünstigungen nach Abschnitt 35 der Einkommensteuerrichtlinien. Von besonderer Bedeutung für den Landwirt sind die Reinvestitionsmöglichkeiten. Landwirte können Veräußerungsgewinne nur dann steuerbegünstigt reinvestieren, wenn ihr Gewinn aus Land- und Forstwirtschaft aufgrund von Buchführung nach Durchschnittssätzen (§ 13 a EStG) oder zulässigerweise nach einer Einnahmeüberschußrechnung ermittelt wird, während diese Möglichkeit für Schätzungslandwirte nicht eröffnet ist.

Über die Reinvestierungsmöglichkeiten eines buchführenden Landwirts gibt die Tabelle 30 und über die Reinvestierungsmöglichkeiten eines GdL-Landwirts bzw. eines mit Einnahmeüberschußrechnung gibt die Tabelle 31 Aufschluß.

Tabelle 30¹⁾

Prüfung, ob ein buchführender Landwirt Veräußerungsgewinne wieder anlegen kann (ja) oder nicht (nein)

Die Gewinne sind entstanden bei der Veräußerung von	Die Veräußerungsgewinne können abgezogen werden bei der Anschaffung oder Herstellung von:				
	abnutzbaren, beweglichen Wirtschaftsgütern	Gebäuden (gilt auch für Erweiterung, Ausbau oder Umbau)	Grund und Boden	Anteilen an Kapitalgesellschaften	Aufwuchs auf oder Anlagen in Grund und Boden
1. Grund und Boden	ja	ja	ja	nein	ja
2. Gebäuden	ja	ja	nein	nein	nein
3. Anteilen an Kapitalgesellschaften	ja	ja	nein	ja	nein
4. abnutzbaren, beweglichen Wirtschaftsgütern mit einer Nutzungsdauer bzw. bei Gebrauch von einer Restnutzungsdauer von 25 und mehr Jahren	ja	nein	nein	nein	nein
5. Aufwuchs auf oder Anlagen in Grund und Boden	ja	ja	nein	nein	ja
6. lebendem Inventar (bei Betriebsumstellungen in der Land- und Forstwirtschaft)	ja	nein	nein	nein	nein

1) Quelle: top agrar 10/78, 39.

Tabelle 31¹⁾

Prüfung, ob ein GdL-Landwirt bzw. ein Landwirt mit Einnahmeüberschußrechnung Veräußerungsgewinne wieder anlegen kann (ja) oder nicht (nein)

Die begünstigten Gewinne sind entstanden bei der Veräußerung von	Die Veräußerungsgewinne können abgezogen werden bei der Anschaffung oder Herstellung von:			
	abnutzbaren, beweglichen Wirtschaftsgütern	Gebäuden (gilt auch für Erweiterung, Ausbau oder Umbau)	Grund und Boden	Aufwuchs auf oder Anlagen in Grund und Boden
1. Grund und Boden	ja	ja	ja	ja
2. Gebäuden	ja	ja	nein	nein
3. Aufwuchs auf oder Anlagen in Grund und Boden	ja	ja	nein	ja

Die vorstehend beschriebene steuerliche Behandlung beim Verkauf von Betrieben oder Grundstücken findet auch bei Tausch und Auseinandersetzung unter Miteigentümern Anwendung.

Betriebsveräußerung auf Rentenbasis

Wird ein Betrieb verkauft, dann besteht die Leistung des Verkäufers in der Übergabe des Betriebes und die Gegenleistung des Käufers in der einmaligen Zahlung eines Kaufpreises. Bei der Betriebsveräußerung auf Rentenbasis wird demgegenüber der Kaufpreis in wiederkehrenden Leistungen in bestimmten Zeitabschnitten (Rente) erbracht. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, die Laufzeit der Rente und somit die Gesamthöhe der Gegenleistung zu bestimmen (Rente in bestimmter Höhe auf bestimmte Zeit; Rente in bestimmter Höhe und bestimmter Zeit und Festbetrag; Rente in bestimmter Höhe bis zum Tod und vom Todeszeitpunkt abhängiger Festbetrag an einen Dritten, zum Beispiel den Erben). Unter Umständen können Renten auch kapitalisiert werden, so daß sich im Ergebnis doch eine einmalige Zahlung ergibt.

Zur Bilanzierung erfolgt eine Gegenüberstellung von Besitz (Aktiva) und Schuldposten (Passiva), woraus sich das Betriebsvermögen (Eigenkapital) zum Zeitpunkt des Verkaufs ergibt. Bei nicht buchführenden Land- und Forstwirten sind fiktive Buchwerte zu ermitteln. Der Kapitalwert der Rente muß in etwa dem gemeinen Wert des überlassenen Betriebsvermögens entsprechen. Der Käufer weist die Rentenverpflichtungen, die an jedem Bilanzstichtag nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zu ermitteln sind, als Schuldposten in seiner Bilanz aus.

1) Quelle: top agrar 10/78, 37.

Für die Einheitsbewertung erfolgt Zurechnungsfortschreibung des Einheitswertes auf den Erwerber.

Der Käufer hat die Gegenleistung, soweit sie auf Boden, Gebäude, Dauerkulturen, Feldinventar, entfällt, mit 7% zu versteuern, wenn nicht ein Grunderwerbsteuerbefreiungstatbestand vorliegt. Bewegliches Anlage- und Umlaufvermögen ist steuerfrei.

Bei Geschäftsveräußerung im ganzen liegt gemäß § 1 UStG ein steuerpflichtiger Leistungsaustausch vor. Bemessungsgrundlage ist das Entgelt für die übertragenen Besitzposten. Schulden können nicht abgezogen werden. Unter Beachtung der Befreiungsvorschriften des § 4 UStG erstreckt sich die Umsatzsteuer nur auf das tote und lebende Inventar sowie die Vorräte. Die Umsatzsteuer ist im Zeitpunkt der Geschäftsveräußerung fällig, auch dann, wenn das Geld erst später eingeht.

Die Rentenverpflichtung (kapitalisierte Jahresrente) ist für die Vermögensteuer vom Käufer als Schuld, die Rentenberechtigung dagegen vom Verkäufer als Forderung unter "sonstiges Vermögen" auszuweisen.

Der Käufer hat die gezahlte Jahresrente als Aufwand und die alljährliche Minderung der Schulddifferenz in der Bilanz als außerordentlichen Ertrag zu verbuchen. Der Verkäufer verrechnet die jährliche Rente mit dem Betrag des Kapitalkontos im Zeitpunkt der Veräußerung. Erst wenn die Rentenbezüge den Wert des Betriebsvermögens übersteigen, sind sie im Zeitpunkt des Zufließens in voller Höhe als nachträgliche Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gemäß § 24 EStG zu versteuern,

Die Betriebsaufgabe in Form der Auflösung (Zerschlagung) des Betriebes
Zur Bilanzierung sind Verkaufserlöse bzw. (bei Privatentnahme) Teilwerte den Buchwerten der einzelnen Wirtschaftsgüter gegenüberzustellen, um den Veräußerungsgewinn zu ermitteln. Es erfolgt Aufhebung des Einheitswertes (Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung gemäß der Abgabenordnung).

Der Käufer hat die Gegenleistung, soweit sie auf Boden, Gebäude, Dauerkulturen und Feldinventar entfällt, mit 7 % zu versteuern, es sei denn, es liegt ein Grunderwerbsteuerbefreiungstatbestand vor.

Eine Umsatzsteuerpflicht mit verschiedenen hohen Steuersätzen besteht für das Verkaufsentgelt oder den Teilwert (bei Privatentnahmen) der Wirtschaftsgüter des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (z.B. Maschinen, zugekaufte Vorräte).

Für die Vermögensteuer ergibt sich eine Änderung der Vermögensarten.

Für die Einkommensteuer ist der Veräußerungs-(entnahme-)gewinn steuerpflichtig gemäß § 14 EStG und unterliegt, sofern es sich um eine zeitlich zusammenhängende Betriebsaufgabe handelt, dem ermäßigten Steuersatz nach § 34 EStG. Bei einem nach und nach erfolgten Verkauf von Wirtschaftsgütern liegt laufender Gewinn vor, auf den der normale Steuersatz zur Anwendung kommt.

Die unentgeltliche Betriebsübertragung an einen Erben

Ein landwirtschaftlicher Betrieb kann sich nach dem allgemeinen bürgerlichen Erbrecht oder nach dem besonderen landwirtschaftlichen Anerbenrecht vererben. Die Führung eines Betriebes als Hof oder Nichthof hat weder steuerliche Vor- noch Nachteile. Eine unterschiedliche steuerliche Behandlung ergibt sich jedoch, wenn ein Betrieb entweder als Hof oder Nichthof (Landgut) vererbt wird¹⁾. Während das Landgut an die Erben im Verhältnis ihrer Erbquoten zum Einheitswert fällt, geht der Hof in das Alleineigentum des Hoferben. Die Zahlungsansprüche der Erben eines Landgutes berühren die steuerliche Aufteilung des Nachlasses nicht. Im Rahmen der Höfeordnung sind demgegenüber die Abfindungsansprüche beim Hoferben abziehbare Nachlaßverbindlichkeiten und bei den weichenden Erben gesetzliche Geldvermächtnisse. Die Vererbung als Landgut ist daher in der Regel steuerlich günstiger, wenn die Abfindungsansprüche der weichenden Erben die steuerlichen Freibeträge des Erbschaftsteuerrechts deutlich übersteigen.

Zur Bilanzierung sind die bisherigen Buchwerte fortzuführen. Mit der Übergabe eventuell zusammenhängende Abfindungen an weichende Erben sind privater Art und somit nicht zu bilanzieren.

Zur Einheitsbewertung erfolgt Zurechnungsfortschreibung auf den Erben. Grunderwerbsteuerrechtlich ist bei der unentgeltlichen Betriebsübertragung an einen Erben das Problem der Abfindung in Grundstücken von Interesse. Der Eigentümer kann in seiner Verfügung von Todes wegen oder im Hofübergabevertrag bestimmen, daß Abfindungen in Grundbesitz erfolgen. Da es sich dabei dann um erbrechtliche Ansprüche handelt, die von vornherein auf die Übereignung eines Grundstücks gerichtet sind, ist ihre Erfüllung grunderwerbsteuerfrei. Ist ein erbrechtlicher Anspruch aber als Geldforderung entstanden, so ist seine Befriedigung durch die Übereignung eines Grundstücks stets grunderwerbsteuerpflichtig. Wird dagegen ein Grundstück als Gegenleistung für den Verzicht auf die Geltendmachung einer bereits entstandenen erbrechtlichen Forderung übertragen, so gilt dies als Zuwendung des Erblassers und ist deshalb grunderwerbsteuerfrei. War das Grundstück indes grunderwerbsteuerfrei erworben worden, so kann seine Zuwendung an einen anderen als den Hoferben die Auf-

1) Faßbender, S. 247

gabe des steuerbegünstigten Zwecks bedeuten und die Nacherhebung der Grunderwerbsteuer für den ursprünglichen Erwerb auslösen, so etwa, wenn die Abtrennung vom Betrieb innerhalb von fünf Jahren seit der Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgt.

Für die Vermögensteuer ist festzustellen, daß der Einheitswert des Betriebes zum Hofvermögen des Erwerbers gehört, das um den Wert etwaiger Übernahmeverpflichtungen zu kürzen ist.

Beim Erwerb von Todes wegen entsteht Erbschaftsteuerpflicht. Unter Lebenden wird Schenkungsteuer fällig. Der Steuertarif richtet sich - wie oben dargestellt - nach dem Verwandtschaftsgrad und dem Umfang des Vermögens. Dabei wird der Hof nicht in die steuerliche Aufteilung des Nachlasses einbezogen, sondern - je nachdem, ob der Hoferbe zugleich Miterbe nach BGB ist - wie ein Vorausvermächtnis bzw. Vermächtnis dem Hoferben allein zugerechnet, und zwar mit seinem Einheitswert beim Erbfall. Der Einheitswert umfaßt alle Wirtschaftsgüter, die zum Hof gehören. Dazu zählen nicht Geldforderungen, Wertpapiere sowie ein Überbestand an umlaufenden Betriebsmitteln. Diese Wirtschaftsgüter sowie die Tierbestände einer gewerblichen Tierhaltung werden zusätzlich erfaßt. Andererseits werden alle Nachlaßverbindlichkeiten, soweit sie vom Hoferben gemäß § 15 HöfeO zu tragen sind, abgezogen. Dabei können für nicht angemessen vergütete Pflege und Unterhaltsleistungen sowie für Begräbnis, Grab und Grabpflege bestimmte Beträge pauschal abgesetzt werden.

Die Abfindungen gemäß § 12 HöfeO werden wie Geldvermächtnisse behandelt und sind mit ihrem Nominalbetrag der Besteuerung zugrunde zu legen. Das gilt auch dann, wenn an Erfüllungsstatt Grundstücke übertragen werden. Sind dagegen kraft Anordnung des Erblassers oder Vereinbarung im Übergabevertrag von vornherein Grundstücke als Abfindung zu übertragen, so werden sie dem Abzufindenden mit ihrem Einheitswert zugerechnet. Abfindungsergänzungsansprüche nach § 13 HöfeO sind erbschaftsteuerlich aufschiebend bedingte Erwerbe. Die Steuer fällt erst mit der definitiven Entstehung des Anspruchs an. Da der Abfindungsergänzungsanspruch stets ein Geldanspruch ist, wird er mit seinem Nominalbetrag der Steuer unterworfen, auch wenn an Erfüllungsstatt ein Grundstück übertragen wird. Für die Besteuerung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Entstehung der Steuer, also des Anspruchs, maßgebend.

Bei der Nutznießung nach § 14 HöfeO, dem Nießbrauch nach BGB, dem Altenteil und der Rente kann der zur Leistung Verpflichtete hinsichtlich des belasteten Vermögens zwischen der Aussetzung der Versteuerung bis zum Erlöschen des Rechts und der sofortigen Versteuerung unter zinsloser Stundung der anteiligen Steuer wählen. Diese Rechtslage regt bei großen Höfen Ersatzlösungen an. Das Nutznießungsrecht nach § 14 HöfeO kann vertraglich abbedungen werden. Dem Ehegatten kann statt dessen ein Geldanspruch oder ein Erbteil am hofreien Nachlaß mit der Maßgabe zugewendet werden, daß ihm der Hoferbe dafür ein befristetes oder auch ein lebenslängliches Nießbrauchsrecht am Hof einräumt.

Vor- und Nacherbschaft gelten steuerlich als je ein Erbfall, so daß bei großen Höfen oder bei entfernter Verwandtschaft, in Fällen also, in denen die steuerlichen Freibeträge nicht ausgeschöpft werden können, steuerlich günstigere Lösungen der Vermögensübertragung zu wählen sind.

Die Hofübergabe als vorweggenommene Erbfolge gemäß § 17 HöfeO hat erbschaftsteuerlich die Wirkungen eines Hoferbfalls. Ihre erbschaftsteuerlichen Vorteile ergeben sich aus der Möglichkeit, die Versorgungsleistungen an den Übergeber zusätzlich als Verbindlichkeiten vom Erwerb absetzbar zu machen, und aus der Chance doppelter Ausnutzung der Freibeträge für den Fall, daß der Übergeber die Übergabe zehn Jahre überlebt.

Bei der Einkommensteuer muß der Erbe die Buchwerte des übernommenen Betriebes gemäß § 7 Einkommensteuerdurchführungsverordnung fortführen. Ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn liegt nicht vor. Altenteilsleistungen (Geld- und Sachbezüge) an den noch lebenden Erblasser sind als dauernde Lasten anzusehen und können als Sonderausgaben von den Gesamteinkünften abgesetzt werden. Der Altenteilsempfänger muß sie als sonstige Einkünfte versteuern.

Bei größeren Höfen kann über die Verteilung der Einkünfte oft beträchtlich Einkommensteuer gespart werden. Dazu gibt es eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten, die im übrigen eine ausgezeichnete Vorbereitung der Betriebsübergabe an ein Kind und Vorausleistungen auf die Abfindungen bzw. Nachabfindungen für die anderen Kinder sind.

Der Eigentümer wendet seinen Kindern (mit oder ohne Anrechnung auf ihren späteren Erbteil) einen Kapitalbetrag zu. Die Kinder belassen das Kapital dem Vater als Betriebsdarlehen. Die Zinsen sind bei ihm voll abzugsfähig. Die Kinder brauchen nur den Ertrag zu versteuern, soweit er die Freibeträge übersteigt. Der Spareffekt wird verstärkt, wenn die Kinder auf das Leben des Vaters eine Lebensversicherung abschließen.

Der Eigentümer räumt Kindern an Grundstücken in Sondernutzung oder betriebsfreiem Vermögen ein Nießbrauchsrecht ein. Das Einkommen daraus wird so auf die Kinder verlagert. ‘

Der Eigentümer verpachtet das Grundstück an ein Kind oder mehrere Kinder. Er versteuert dann nur noch die Pacht, und zwar in der Regel weiter als Einkommen aus Land- und Forstwirtschaft nach Abzug des Sonderfreibetrages für Landwirte. Der Pächter versteuert den Betriebsgewinn nach Abzug der Pacht. Denselben steuerlichen Effekt ergibt die Hofübergabe in der Form, daß der Eigentümer den Hof unter Vorbehalt des Nießbrauchs, verbunden mit der Verpachtung des Hofes an den Übernehmer für die Lebensdauer des Nießbrauchers, übereignet.

Der Eigentümer kann die Kinder in eine Betriebsgesellschaft aufnehmen und so einen ähnlichen steuerlichen Vorteil wie bei der Verpachtung erreichen. Nach dem Gesetz über die Kaufmannseigenschaft der Land- und Forstwirte kommen als Gesellschaftsformen auch Personen-Handels-gesellschaften in Frage.

Der Eigentümer kann mit seinen Kindern Arbeitsverträge abschließen und auf diese Weise neben der Vorbereitung der Betriebsübergabe auch Einkommensteuer einsparen.

Betriebsübergabe

Bei der Betriebsübergabe sind die einkommensteuerlichen Auswirkungen besonders sorgfältig zu berücksichtigen.

Die Veräußerung des Betriebes an einen Familienfremden ist regelmäßig ein normales Umsatzgeschäft. Die Veräußerung an einen Familienangehörigen wird nur dann als entgeltlich im einkommensteuerlichen Sinne anerkannt, wenn sie zu Bedingungen erfolgt, wie sie auch mit Fremden vereinbart werden würden, in der Regel also nur dann, wenn Leistung und Gegenleistung äquivalent sind. Die entgeltliche Veräußerung führt zur Aufdeckung der stillen Reserven, insbesondere auch zur Versteuerung des Bodenwertzuwachses. Dem entspricht, daß der Erwerber die Abschreibungen von den Anschaffungskosten vornehmen kann.

Die Hofübergabe gemäß § 17 HöfeO zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge ist im einkommensteuerlichen Sinne stets eine unentgeltliche Veräußerung, auch wenn die Gegenleistungen den steuerlichen Hofeswert erreichen oder übersteigen. Sie führt nicht zur Aufdeckung der stillen Reserven. Zurückbehaltene oder zur Abfindung an weichende Erben übertragene Wirtschaftsgüter gelten als entnommen. Dies kann zu einem Entnahmegewinn führen. Die Buchwerte des Übergebers werden vom Übernehmer fortgeführt. Das Wohnrecht der Altenteiler ist mit dem Nutzungswert zu erfassen, die sonstigen geldwerten Leistungen (Beköstigung, Pflege usw.) mit ihrem ortsüblichen Wert. Sie stellen beim Altenteiler Ein-

nahmen dar und sind in voller Höhe zu versteuern. Erbrachte Dienstleistungen sind beim Übernehmer nicht abzugsfähig. Der Mietwert der Wohnung wird beim Übernehmer abgesetzt. Die sonstigen Naturalleistungen sind für den Übernehmer als dauernde Last voll abzugsfähig. Die Leistungen an die weichenden Erben (Abfindung, Unterhalt, Ausstattung usw.) und die Tilgung von übernommenen Verbindlichkeiten hat der Übernehmer aus den versteuerten Einkommen zu leisten ¹⁾.

Bei allen vorstehend erwähnten steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten ist zu beachten, daß das Rechtsverhältnis ernsthaft gewollt sei, eine übliche und marktgerechte Gegenleistung wie unter Fremden vorgesehen und der Vertrag tatsächlich durchgeführt werden muß, da ansonsten die steuerliche Anerkennung gefährdet ist. Bei der Vorbereitung oder Durchführung der Betriebsübergabe an einen Nachfolger sollen steuerliche Gesichtspunkte zwar beachtet werden, sie dürfen aber nicht den Blick dafür verstellen, daß steuerlich günstige Lösungen unter Umständen erhebliche tatsächliche oder rechtliche Nachteile in sich bergen, die den steuerlichen Vorteil wieder aufzehren, zumal die Freibetragsregelungen großzügig sind.

11. Zusammenfassung

Nach dem Grundgedanken des Steuerrechts in der Bundesrepublik Deutschland wird die Land- und Forstwirtschaft als solche gegenüber anderen Bereichen weder bevorzugt noch benachteiligt. Für das Gesamtaufkommen an Steuern, welche den Bodeneigentumswechsel in der Land- und Forstwirtschaft betreffen, sind somit die Art und Weise der Durchführung der Besteuerung, der Umfang der Ausnahmen von der Steuerpflicht und die Ausschöpfung von steuerlich günstigen Gestaltungsmöglichkeiten durch die Land- und Forstwirte entscheidend. Gerade durch steuerlich günstige Gestaltungsmöglichkeiten, die aber auch tatsächliche und rechtliche Nachteile berücksichtigen müssen, lassen sich zum Teil erhebliche Steuerersparnisse verwirklichen. Aufgrund der Freigrenzen in der Besteuerung und der Grunderwerbsteuerbefreiungsmöglichkeiten ist das Steuersystem der Bundesrepublik Deutschland für den Bodeneigentumswechsel an land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche nicht mobilitätshemmend, wenn dem Steuerrecht auch keine besonderen Mobilisierungsanreize entnommen werden können.

1) Hier wären gegebenenfalls durchgerechnete Beispiele anzufügen, die auch noch nach den oben dargestellten verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten der Vererbung differenziert werden könnten.

E) Förderung der Eigentumsübertragung

=====

Die Förderung der Eigentumsübertragung an landwirtschaftlicher Nutzfläche geschieht einerseits durch eine Lenkung oder Erleichterung des Erwerbs mit den vielfältigen Mitteln der Bodenordnung bzw. der finanziellen Förderung sowie der steuerlichen Erleichterung des Erwerbs, und zwar zur Aufstockung bestehender Betriebe oder zur Neuansiedlung von Betrieben. Andererseits vollzieht sich die Förderung der Eigentumsübertragung auch durch die Belohnung für die Landabgabe, den Ausschluß oder die Erschwerung der ungeteilten Vererblichkeit kleiner Betriebe nach dem Anerbenrecht und die grundstückverkehrsrechtliche Förderung der Zerschlagung nicht lebensfähiger Betriebe. Rechtsgrundlagen zur Förderung der Eigentumsübertragung finden sich im Grundstücksverkehrsrecht, dem Siedlungsrecht mit dem Reichssiedlungsgesetz und dem Bundesvertriebenengesetz, dem Flurberreinigungsrecht, dem Planungs- und Baurecht, dem Grunderwerbsteuerbefreiungsrecht für Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und auf dem Gebiet der landwirtschaftlichen Siedlung, dem Altershilferecht und dem Agrarförderungsrecht.

1. Landabgabe

1.1 Altershilfe für Landwirte

Das Gesetz über eine Altershilfe für Landwirte (GAL) i.d.F. vom 14. September 1965 ¹⁾ ist am 1. Oktober 1957 in Kraft getreten. Die Altershilfe für Landwirte dient sozialpolitischen und agrarpolitischen Zielen. Das sozialpolitische Anliegen ist die Aufrechterhaltung des Lebensstandards im Alter unter gleichzeitiger Ermöglichung eines arbeitsfreien Lebens. Neben den Altenteilsleistungen soll dem Berechtigten ein zusätzlicher Geldbetrag zur Verfügung stehen, der infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft vom Betrieb häufig nicht aufzubringen war. Somit leistet die Altershilfe einen Beitrag zur Festigung der familiären und gesellschaftspolitischen Stellung der Altenteiler. In der Summe entfällt heute ein Drittel der Alterssicherung auf das Altersgeld, während zwei Drittel in Form des Altenteils aus den Betrieben zu erbringen sind.

1) BGBI. I, S. 1448.

Das agrarpolitische Anliegen bestand, da der Altersgeldbezug die Abgabe des Unternehmens voraussetzt, in einer frühzeitigen Betriebsübergabe und damit zusammenhängend in einer Rationalisierung der Betriebe unter gleichzeitiger Unterstützung des Nachwuchses. Während in den frühen fünfziger Jahren der Anteil der über 65jährigen Unternehmer noch bei 20 % lag, sind es heute nur noch ca. 4 %. Das Durchschnittsalter der landwirtschaftlichen Unternehmer in der Bundesrepublik Deutschland mit 43 Jahren ist im EG-Bereich als besonders günstig zu bezeichnen.

Über eine halbe Million ehemalige landwirtschaftliche Unternehmer, Unternehmerwitwen und ehemalige mitarbeitende Familienangehörige beziehen zur Zeit Altersgeld. Die Gesamtzahl der Bezieher stieg bis 1974 kontinuierlich an und erreichte mit rund 570.000 ihren Höhepunkt. Seitdem geht die Zahl langsam zurück. Die Zahl der Beitragszahler liegt zur Zeit noch rund 15 % über der Zahl der Empfänger. Der Rückgang der Zahl der Beitragszahler ist jedoch infolge der laufenden Abnahme der Zahl der in der Landwirtschaft Beschäftigten gegenwärtig viel stärker als der Rückgang der Zahl der Empfänger. Daraus erklärt sich u. a. die Notwendigkeit, zur Deckung des Defizits der landwirtschaftlichen Alterskassen, immer mehr öffentliche Mittel aufzuwenden.

Gemäß § 1 GAL erhalten Altersgeld nach diesem Gesetz ehemalige landwirtschaftliche Unternehmer sowie deren Witwen oder Witwer oder frühere Ehegatten. Ein landwirtschaftlicher Unternehmer erhält nach § 2 GAL Altersgeld, wenn er das 65. Lebensjahr vollendet, bestimmte Beiträge entrichtet und das Unternehmen abgegeben hat. § 2 Abs. 2 GAL beschäftigt sich mit dem Bezug vorzeitigen Altersgelds. Für die Abgabe des Unternehmens sind die Bestimmungen des § 2 Abs. 3 bis 8 GAL einschlägig. Eine Abgabe des Unternehmens liegt in der Übergabe eines landwirtschaftlichen Unternehmens oder in einem sonstigen Verlust der Unternehmereigenschaft. Ist mit der Abgabe des Unternehmens nicht der Übergang des Eigentums verbunden, so ist die Voraussetzung der Abgabe nur erfüllt, wenn die Abgabe für einen Zeitraum von mindestens neun Jahren nach Vollendung des 65. Lebensjahres des Unternehmers, unbeschadet weitergehender gesetzlicher Formvorschriften, schriftlich vereinbart wird. Eine Abgabe des Unternehmens an den Ehegatten ist keine Abgabe im Sinne des GAL. Betreibt ein Unternehmer mehrere Unternehmen, so ist die Voraussetzung der Abgabe nur erfüllt, wenn er sämtliche Unternehmen abgegeben hat. Betreiben Ehegatten gemeinsam ein landwirtschaftliches Unternehmen, so ist die Voraussetzung der Abgabe nur er-

füllt, wenn beide Ehegatten das Unternehmen abgegeben haben. Bei teilweiser Abgabe ist die Voraussetzung für den Bezug von Altersgeld erst dann erfüllt, wenn der Einheitswert oder der Arbeitsbedarf des nicht abgegebenen Teiles des Unternehmens nicht mehr als 25 % der nach § 1 Abs. 4 GAL festgesetzten Mindesthöhe für die Existenzgrundlage beträgt. Dabei gilt die weitere Einschränkung, daß diese Mindesthöhe ihrerseits durch das Zurückbehalten nicht unterschritten werden darf, es sei denn, das Unternehmen wird ganz aufgelöst.

§ 2 a GAL regelt noch zwei Ersatztatbestände für die Hofabgabe.

Der Abgabe im Sinne des § 2 Abs. 3 GAL steht gleich, wenn das Unternehmen ganz oder teilweise erstmalig aufgeforstet worden ist und

- die Größe der aufgeforsteten Fläche und die Dichte der Bepflanzung eine ordnungsmäßige forstwirtschaftliche Nutzung als Hochwald zuläßt,
- durch die Erstaufforstung die Bewirtschaftung oder sonstige Nutzung der anliegenden Flächen nicht eingeschränkt wird,
- die Erstaufforstung mit anderen agrar- oder infrastrukturellen Maßnahmen in Einklang steht und landeskulturell unbedenklich ist und
- die Erstaufforstung nicht gegen ein in bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften enthaltenes Verbot verstößt.

Bei Flächen, die im Eigentum des landwirtschaftlichen Unternehmens sind, steht der Abgabe im Sinne des § 2 Abs. 3 GAL ferner die Erteilung einer Ermächtigung an eine nach Landesrecht zuständige Stelle zur Landveräußerung und Landverpachtung im Rahmen des § 2 Abs. 3 GAL zum ortsüblichen angemessenen Preis gleich.

1.2 Landabgaberente

Die Landabgaberente nach dem GAL wurde im Jahre 1969 geschaffen. Ihr Ziel besteht darin, älteren Landwirten mit kleineren, nicht entwicklungsfähigen Betrieben die Aufgabe der Landbewirtschaftung durch eine vorgezogene und verbesserte Alterssicherung zu erleichtern. Als Gegenleistung und als Leistungsvoraussetzung müssen die bisher bewirtschafteten Nutzflächen zur Aufstockung anderer Betriebe oder zur allgemeinen Strukturverbesserung in Form des Verkaufs oder der Verpachtung abgegeben werden. Durch das 7. Änderungsgesetz zum GAL vom 19. Dezember 1973 ¹⁾ wurde der Kreis der anspruchsberechtigten Personen erweitert. Mit Rücksicht auf die Richtlinien des Rates der Euro-

1) BGBl. I, S. 1937

päischen Gemeinschaften war der Gesetzgeber zu einer sehr komplizierten Regelung gezwungen, wozu im einzelnen auf den Wortlaut des § 42 GAL verwiesen wird. Bei der Abgabe zum Zwecke der Strukturverbesserung ist von Bedeutung, daß der Landwirt alle Flächen abzugeben hat, die von ihm jemals als Unternehmer bewirtschaftet wurden. Davon ausgenommen ist der bisher schon zulässige Rückbehalt von 25 % der Existenzgrundlage. Es sind 85 % der größten, innerhalb der letzten fünf Jahre bewirtschafteten Fläche strukturverbessernd abzugeben. Das freiwerdende Land soll vorrangig von Betrieben aufgenommen werden, die einzelbetriebliche Förderung erhalten. Nur wenn solche Betriebe nicht vorhanden sind, kann das Land nach den bisher geltenden Vorschriften abgegeben werden. Pächter müssen sich ebenfalls zunächst um eine Weiterverpachtung des Landes an entwicklungsfähige Betriebe bemühen.

Die Vorschriften im GAL über die Gewährung der Landabgaberente sind an die Richtlinie des Rates vom 17. April 1972 zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit und der Verwendung der landwirtschaftlich genutzten Fläche für Zwecke der Strukturverbesserung (72/160/EWG)¹⁾ angepaßt worden.

Die Maßnahme ist zeitlich befristet und soll 1982 auflaufen. Da in der Bundesrepublik Deutschland sichergestellt ist, daß der Satz der Landabgaberente deutlich über demjenigen der Altershilfe liegt (1980 bis zu 40 %), ist diese Maßnahme sehr attraktiv. Diejenigen Landwirte über 60 Jahren, welche ohnehin die Absicht haben ihre Betriebe aufzulösen, können durch die Vorverlegung der Betriebsaufgabe um wenige Jahre und die Inanspruchnahme der Landabgaberente ihre Rentenbezüge spürbar erhöhen.

Die Zahl der Landabgaberentenempfänger ist bis 1979 auf 49.000 gestiegen. Mobilisiert wurden durch die Landabgaberente bis Ende 1979 rund 531.000 ha.

1.3 Landabgabeprämie

Nach den Bundesrichtlinien zur Förderung der langfristigen Verpachtung durch Prämien vom 10. März 1969, in Kraft getreten am 1. Januar 1969, wurde eine weitere Förderungsmöglichkeit geschaffen. Um das Angebot an langfristigem Pachtland, das für die Vergrößerung landwirtschaftlicher Betriebe benötigt wurde, zu fördern, kann dem Verpächter zusätzlich zu dem von dem Pächter zu zahlenden Pachtzins eine einmalige Prämie aus

1) Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 96, 9 v. 23.4.1972.

öffentlichen Mitteln gewährt werden. Gefördert wird die langfristige (mindestens zwölfjährige) Verpachtung eines landwirtschaftlichen Unternehmens durch den Eigentümer oder Bewirtschafter. Das freigesetzte Land kann an Landwirte bestimmter Qualifikation oder an eine juristische Person, die sich satzungsgemäß mit Aufgaben der Agrarstruktur befaßt, verpachtet werden.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Verpächter eine Landabgaberente oder die Zuschüsse zur Nachentrichtung von Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung nach dem Gesetz über eine Altershilfe für Landwirte in Anspruch nimmt.

Eine Förderung nach diesen Richtlinien sowie eine solche nach den Richtlinien zur Förderung der langfristigen Verpachtung in der Flurbereinigung durch Übernahme der Beitragsleistung sind nebeneinander möglich.

Die verpachtete Fläche muß die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebes umfassen, eine Mindestgröße von 1 ha je Pachtvertrag und Pächter haben und landwirtschaftlich voll nutzbar sein. Von der Verpachtung kann eine landwirtschaftliche Nutzfläche - einschließlich Gartenland und mehrjähriger Sonderkulturen - bis zur Größe von 1 ha ausgenommen werden. Die Prämie betrug anfangs 500 DM (1.500 DM bei mehrjährigen Sonderkulturen) je ha.

Mit Wirkung vom 20. April 1973 wurden die Richtlinien u. a. dahin geändert, daß der Höchstbetrag der Prämie auf 20.000 DM festgesetzt wurde.

Ab 4. Mai 1977 beträgt die Höhe des Zuschusses 100 DM je ha und nicht mehr als insgesamt 4000 DM. Die erhöhte Prämie bei der Verpachtung von mehrjährigen Sonderkulturen ist entfallen.

Die Mobilisierung des Bodens mit Hilfe der Verpachtungsprämie ist relativ effizient, da nur geringe öffentliche Mittel benötigt werden. Trotz des vergleichsweise schwachen materiellen Anreizes, welchen die Prämie von Anfang bot, erreicht der Umfang der durch die Verpachtungsprämie mobilisierten Flächen 1973 25 % und 1974 sogar 31 % der durch die Landabgaberente mobilisierten Flächen. Seit 1977 ist der Anreiz der stark herabgesetzten Prämie allerdings so gering, daß sie nun nur noch geringe Bedeutung hat.

Der Umfang der durch die Förderung der Verpachtung im Rahmen der Flurbereinigung mobilisierten Flächen geht ebenfalls zurück, behält aber dank des hohen materiellen Anreizes der Förderung eine gewisse Bedeutung. Der Umfang der mobilisierten Fläche erreichte in den letzten Jahren rund 10 % der durch die Landabgaberechte mobilisierten Fläche.

Anpassungshilfe

Nach den Richtlinien für die Gewährung von Anpassungshilfen für ältere landwirtschaftliche Arbeitnehmer (Runderlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 4. Mai 1973 - II A 4-2581/5-3246 -) soll die rationelle Gestaltung der landwirtschaftlichen Erzeugung durch Verringerung der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe und Betriebszweige erreicht werden. Hierzu ist es notwendig, das Ausscheiden älterer landwirtschaftlicher Arbeitnehmer aus diesen Betrieben durch Gewährung einer Anpassungshilfe zu fördern.

Die Anpassungshilfe kann ein landwirtschaftlicher Arbeitnehmer in Anspruch nehmen, der seinen landwirtschaftlichen Arbeitsplatz auf Veranlassung seines Arbeitsgebers aufgibt und hierdurch dazu beiträgt, daß ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein Produktionszweig eines landwirtschaftlichen Betriebes, der die Arbeitskraft des Arbeitnehmers überwiegend beansprucht, strukturbedingt aufgelöst wird. Der landwirtschaftliche Arbeitnehmer darf im Zeitpunkt des Ausscheidens aus diesem Betrieb unter anderem keine Rente wegen Erwerbsunfähigkeit oder Altersruhegeld aus den gesetzlichen Rentenversicherungen oder Altersgeld der Landabgaberechte nach dem Gesetz über eine Altershilfe für Landwirte bezogen haben.

Höfeordnung

Während nach der Höfeordnung in der bis zum 30. Juni 1976 geltenden Fassung jeder landwirtschaftliche Betrieb (auf Antrag) Hof werden konnte und damit der ungeteilten Erhaltung im Erbgang unterlag, können nunmehr Besitzungen, die einen Wirtschaftswert (Einheitswert abzüglich des Wohnwertes nach dem Bewertungsgesetz) von 10.000 DM nicht erreichen, nicht mehr Hof im Sinne der Höfeordnung sein. Nach § 1 Abs. 2 der Übergangs- und Schlußvorschriften des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Höfeordnung ist die Übergangsfrist für diese Betriebe

am 31. Dezember 1978 abgelaufen. Mit dem Ausschluß der ungeteilten Vererbung sollte das agrarpolitische Ziel erreicht werden, daß diese als nicht erhaltungswürdig angesehenen Einheiten im Erbgang ganz oder geteilt zur Aufnahme an aufstockungswürdige und aufstockungsbedürftige Betriebe gelangen.

Grundstückverkehrsgesetz

Eine Veräußerung oder Aufteilung eines Betriebes könnte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG den Tatbestand einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung erfüllen. § 9 Abs. 3 GrdstVG bestimmt dazu aber ausdrücklich, daß eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung nur dann vorliegt, wenn durch die Erbaueinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde. Besitzt der landwirtschaftliche Betrieb jedoch nach den jeweils gültigen Maßstäben der Agrarpolitik schon keine Lebensfähigkeit mehr, so kommt dieser Versagungsgrund nicht zur Anwendung. Die Aufteilung erscheint vielmehr grundstückverkehrsrechtlich geradezu wünschenswert.

2. Landerwerb

2.1 Ländliche Siedlung (Neusiedlung, Aufstockung)

Neben den allgemeinen Vorschriften zur Förderung des Landerwerbs haben die Rechtsgrundlagen über die ländliche Siedlung für die Förderung des Landerwerbs besondere Bedeutung.

An der Durchführung der Siedlungsverfahren sind beteiligt die Siedlungsbehörde als Aufsichtsstelle, das Siedlungsunternehmen und der Siedler. Siedlungsbehörden sind Landesbehörden als oberste Siedlungsbehörden, als Mittelbehörden und als untere Siedlungsbehörden. Siedlungsunternehmen sind in der Rechtsform des Privatrechts betriebene Handelsgesellschaften, an denen die öffentliche Hand jedoch alle oder den überwiegenden Teil der Anteile hält.

Die Arten der ländlichen Siedlungsverfahren

Klassisches Siedlungsverfahren

Das sogenannte "klassische Siedlungsverfahren" beinhaltet die Rechtsform, in der vor 1945 die landwirtschaftliche Siedlung im Deutschen Reich durchgeführt wurde. Die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen errichteten meist unter Aufsicht des Staates auf dem von ihnen ge-

kauften Land landwirtschaftliche Siedlerstellen und übertrugen sie nach Fertigstellung zu Eigentum an die Siedler. Grundlagen für die Durchführung von klassischen Siedlungsverfahren sind in erster Linie das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 und die zahlreichen dazu ergangenen landesrechtlichen Ausführungsvorschriften. Die Neusiedlung wird als Zurverfügungstellung von Vollerwerbs- und Nebenerwerbsstellen betrieben. Die Beschaffung des für die Siedlungsmaßnahme erforderlichen Grund und Bodens durch das Siedlungsunternehmen erfolgt

- durch Ausübung des Vor- und Wiederkaufsrechts gemäß den §§ 4 und 20 RSG,
- durch Enteignung von Moor und Ödland gemäß § 3 RSG,
- durch freien Ankauf der dem Siedlungsunternehmen angebotenen Grundstücke.

Hat der Siedler die Siedlung erworben, unterliegt er bestimmten Beschränkungen.

- Der Siedler darf seine Stelle nur mit Genehmigung der Siedlungsbehörde ganz oder zum Teil veräußern, verpachten oder mit einem Nießbrauch belasten.
- Der Siedler darf die Selbständigkeit der Stelle nicht aufgeben.
- Der Siedler darf innerhalb der ersten fünf Jahre nach Übernahme der Siedlerstelle nur im Benehmen mit dem Siedlungsunternehmen oder mit schriftlicher Zustimmung der Siedlungsbehörde seine Gebäude vergrößern oder durch Umbauten verändern.
- Der Siedler ist verpflichtet, sich während der ersten fünf Jahre einer Wirtschaftsberatung zu unterziehen.
- Der Siedler hat die Gebäude ordnungsmäßig zu unterhalten und die Stelle mit dem erforderlichen Inventar ausgestattet zu halten. Er hat die von der Siedlungsbehörde als erforderlich bezeichneten Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten.

Anliegersiedlung

Nach den Ausführungsvorschriften zum Reichssiedlungsgesetz konnte etwa ab 1920 zusammen mit der Neusiedlung oder auch allein ohne Neusiedlung im klassischen Siedlungsverfahren Anliegersiedlung betrieben werden. Nach diesen Rechtsgrundlagen kommen für eine Anliegersiedlung nur landwirtschaftliche Kleinbetriebe für eine Landzuteilung in Frage. Personen ohne eigenen Grundbesitz können in der Regel nur berücksichtigt werden, wenn ohne die Zwangsmittel des Reichssiedlungsgesetzes Land in genügendem Umfang zur Befriedigung ihrer Wünsche zur Verfügung steht. Für die Anliegersiedlung scheiden diejenigen landwirtschaftlichen Betriebe von vornherein aus, die bereits eine selbständige Ackernahrung bilden. Die Anliegersiedlung kann sich in der

Rechtsform des Kaufs, der Pacht mit Kaufanwartschaft oder der Pacht vollziehen.

Rentengut

In Preußen hatte ab 1886 das Rentengutsverfahren eine erhebliche Bedeutung. Dem Rentenprinzip folgend schuf Preußen am 26. April 1886 das Gesetz betreffend die Förderung deutscher Ansiedlung in den Provinzen Posen und Westpreußen (Preußisches Ansiedlungsgesetz), nach dem der Staat gegen angemessene Schadloshaltung aus seinem Haushalt die liquiden Siedlungsmittel vorstreckte und sie gegen eine feste Geldtilgungsrente in Höhe der nachhaltig tragbaren Belastung des Betriebes weitergab.

Das Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890, aufgebaut auf dem Gesetz von 1886, legte den Begriff des Rentengutes und den Vorgang seiner Begründung, den der Rente als vorrangige Reallast, die Behandlung sonstiger Lasten, die Verfügungsbeschränkung und den Wirtschaftscharakter des Rentenguts als allgemeinen Grundsatz für das ganze Staatsgebiet fest. Diesem Gesetz folgten noch zahlreiche andere einschlägige Gesetze, u.a. vom 7. Juli 1891 das Gesetz zur Förderung der Errichtung von Rentengütern für das ganze preußische Staatsgebiet und das Preußische Landesrentenbankgesetz vom 29. Dezember 1927 in der Fassung vom 1. August 1931 (PrGS S. 154).

Die Begründung von Rentengütern ist auch heute noch möglich, da die einschlägigen Gesetze nicht durch das Kontrollratsgesetz Nr. 45 aufgehoben worden sind (Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstücksverkehrsgesetz, Köln-Berlin-Bonn-München, 1965, S. 68).

Auftragssiedlungsverfahren

Ein Auftragssiedlungsverfahren vollzieht sich in der Form, daß ein Eigentümer von Grund und Boden in der Eigenschaft als Siedlungsbewerber einen "Betreuer" beauftragt, ihm bei der Begründung einer ländlichen Siedlung behilflich zu sein. Gleiches gilt, wenn der Antragsteller zwar kein Eigentum hat, aber die Möglichkeit, ein Grundstück zu erwerben, nachweist. Im Wege des Auftragssiedlungsverfahrens können erstellt werden: Vollbauernstellen, Intensivstellen, Nebenerwerbstellen, Anliegersiedlungsflächen, Umwandlung von Pacht in Eigentum, Siedlung vom Hofe aus, Siedlung auf Erbbaurechtsgrundlage. Der wesentliche Unterschied zwischen der "klassischen Siedlung" und der Auftragssiedlung besteht darin, daß der Antragsteller bzw. der zukünftige Siedler bereits bei Antragstellung grundbuchlicher Eigentümer der Siedlungsfläche ist oder die Erwerbsmöglichkeit eines be-

stimmten Grundstückes nachweisen kann und der Siedler zugleich Siedlungsträger und Bauherr ist.

Siedlungsverfahren für Flüchtlinge und Vertriebene

Nach dem Zweiten Weltkrieg stellte die Eingliederung der Flüchtlinge und Vertriebenen für die Bundesrepublik Deutschland ein besonderes siedlungsrechtliches Problem dar. In Zusammenhang mit dem Soforthilfegesetz vom 8. August 1949 ¹⁾ trat das Gesetz zur Förderung der Heimatvertriebenen in der Landwirtschaft - Flüchtlingssiedlungsgesetz - vom 10. August 1949 ²⁾ an die Stelle der in den einzelnen Ländern bisher getroffenen Hilfsmaßnahmen. Neu hierin war gegenüber der "klassischen Siedlung" nach dem Reichssiedlungsgesetz die Möglichkeit, bestehende Betriebe im Wege von Kauf oder Pacht im Siedlungsverfahren zu übernehmen.

Die Erfahrungen, die mit dem Flüchtlingssiedlungsgesetz gemacht wurden, veranlaßten den Gesetzgeber, in das Gesetz über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge - Bundesvertriebenengesetz - vom 19. Mai 1953 ³⁾ einen Titel "Landwirtschaft" einzufügen. Das Flüchtlingssiedlungsgesetz trat außer Kraft. Bereits vorher war das Soforthilfegesetz durch das Lastenausgleichsgesetz vom 14. August 1952 ⁴⁾ ersetzt worden. Durch diese Gesetze erhielt die Eingliederung stärkere Impulse. Nach dem Grundsatz des § 35 Bundesvertriebenengesetz sollen Vertriebene und Sowjetzonen-Flüchtlinge, die aus der Landwirtschaft stammen oder nach der Vertreibung überwiegend in der Landwirtschaft tätig waren, dadurch in die Landwirtschaft eingliedert werden, daß sie entweder als Siedler im Sinne der Siedlungs- und Bodenreformgesetzgebung oder sonst als Eigentümer oder Pächter land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke oder in einem anderen zweckdienlichen Nutzungsverhältnis eingesetzt werden. Nunmehr konnten auch landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen gefördert werden, wenn - im Gegensatz zum Flüchtlingssiedlungsgesetz - der Antragsteller seinen neuen Hauptberuf nicht in der Landwirtschaft hatte. Die Einheirat in einen landwirtschaftlichen Betrieb war ebenfalls als Eingliederungsmaßnahme anerkannt, so daß sich an Formen der Eingliederung die Neusiedlung, der Kauf, die Pacht, die Einheirat und die Siedlung auf Erbbaurechtsgrundlage ergaben. Außerdem können Vertriebene und Flüchtlinge als Landarbeiter auf bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen durch Kauf angesiedelt werden.

1) WiGBI., S. 205.

2) WiGBI., S. 231.

3) BGBI., I, S. 201

4) BGBI., I, S. 446

Finanzierung der ländlichen Siedlung

Der Bund finanziert die ländliche Siedlung aufgrund des Gesetzes zur Förderung der landwirtschaftlichen Siedlung vom 15. Mai 1953¹⁾ und gemäß den §§ 35 bis 68 des Bundesvertriebenengesetzes. Die Bundesländer stellen aufgrund von Richtlinien Mittel zur Finanzierung der landwirtschaftlichen Siedlung zur Verfügung. Die Abwicklung erfolgt durch Banken, deren Aufgaben im wesentlichen aus der landwirtschaftlichen Siedlung und dem Rentengutsverfahren herrühren. An Krediten werden gewährt: der Siedlerkredit als Ankaufs- und Baukredit, der Sonderkredit, der Einrichtungskredit. An Beihilfen können gewährt werden: Verfahrensbeihilfen, Rodungs- und Kultivierungsbeihilfen, Beihilfen für Gehöfteinbindungen. Für die Anliegersiedlung kommt zusätzlich der Ankaufskredit in Frage. Ebenfalls gibt es Betriebsmittelkredite.

Nicht zu verkennen ist, daß Bedeutung und Umfang der landwirtschaftlichen Siedlung abgenommen haben - deutlich dokumentiert etwa an der Personalabstockung durch die Siedlungsunternehmen. Die Flüchtlinge und Vertriebenen sind weitgehend eingegliedert. Landwirtschaftliche Nutzflächen oder Flächen, die in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden können, stehen in der Bundesrepublik Deutschland nicht mehr in einem Umfang zur Verfügung, der die Durchführung größerer Siedlungsvorhaben möglich machen würde. Schwerpunkte der ländlichen Siedlung liegen daher eher in der Aussiedlung (Errichtung eines landwirtschaftlichen Gehöfts mit Wohnhaus) oder Teilaussiedlung (Errichtung eines landwirtschaftlichen Gehöfts ohne Wohnhaus an einem anderen Standort) oder Betriebszweigaussiedlung (Ausgliederung eines Betriebszweiges (etwa der Viehhaltung) aus dem weiterhin am alten Standort bestehenden Unternehmen). Diese Aussiedlungen können nach den Richtlinien für die Förderung von betrieblichen Investitionen in der Landwirtschaft i.d.F. vom 26. April 1978 gefördert werden, wenn daran ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Nach Nr. 8 der Richtlinien liegt ein erhebliches Interesse insbesondere vor, wenn

- die alte Hofstelle für gemeinnützige, öffentliche oder gemeinschaftliche Vorhaben (z.B. Kindergärten, Spielplätze, Straßenbau, Friedhofserweiterung, Gemeinschaftseinrichtungen) benötigt wird,
- die Aussiedlung im Rahmen und zum Vorteil einer Flurbereinigung oder städtebaulicher und ordnungspolitischer Maßnahmen (Dorf-erneuerung) durchgeführt wird,
- zu wenig entwicklungsfähige Betriebe mit einer ausbaufähigen Hofstelle vorhanden sind oder
- die Hofstelle ausgesiedelt werden muß, weil Erweiterungsbauten am alten Standort wegen der dadurch entstehenden Emissionen nicht zugelassen werden.

1) BGBl, I, S. 224

Gerade die umweltschutzbedingten Aussiedlungen, Teilaussiedlungen oder Betriebszweigaussiedlungen viehhaltender Betriebe erlangen ständig steigende Bedeutung.

Auslösendes Moment für die Durchführung von Siedlungsverfahren ist heute vielfach die Durchführung einer Flurbereinigung. Gemäß § 37 Abs. 2 FlurbG hat die Flurbereinigungsbehörde bei ihrer Aufgabe der Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes auch den Erfordernissen der landwirtschaftlichen Siedlung Rechnung zu tragen. Die landwirtschaftliche Siedlung ist trotz der geringen Möglichkeit, Land für diese Zwecke freizumachen, im Rahmen der Flurbereinigung von großer agrarpolitischer Bedeutung. Die Flurbereinigung ermöglicht es, das für die Schaffung neuer Betriebe oder Betriebsteile bereitstehende oder anfallende Land in wirtschaftlich vernünftiger Form zuzuteilen. Die Flurbereinigung bietet ferner die Möglichkeit, das im Wege freiwilliger Abgabe freiwerdende Land für diese Zwecke heranzuziehen. Die Verbindung der Siedlung und der Anliegersiedlung mit dem Flurbereinigungsverfahren ist daher zweckmäßig. Für die Verwendung von Land, das nach dem §§ 46 und 53 FlurbG anfällt, und für die Verbindung der Flurbereinigung mit dem Siedlungsverfahren enthalten die §§ 52 bis 55 FlurbG besondere Bestimmungen.

Ist ein Siedlungsunternehmen Teilnehmer, so kann das ihm zustehende Abfindungsland gemäß § 55 Abs. 1 FlurbG mit seiner Zustimmung durch den Flurbereinigungsplan einem oder in Teilen mehreren Siedlern zu Eigentum zugeteilt werden. Die Vorschriften des § 55 FlurbG ermöglichen es, das Siedlungsverfahren-- Neusiedlung oder Anliegersiedlung - innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens abzuwickeln. Dabei erfolgt die Zuteilung zu Eigentum der Siedler als Enderwerber und die Festsetzung der Zuteilungsbedingungen durch den Flurbereinigungsplan, mit dem sie Rechtskraft erlangen. Die Eintragungen in das Grundbuch werden auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde gemäß den §§ 79 und 80 FlurbG bewirkt. Die Bedeutung der Durchführung von Siedlungsmaßnahmen wird durch die Richtlinien für die Förderung von betrieblichen Investitionen in der Landwirtschaft i.d.F. vom 26. April 1978 besonders unterstrichen. Während nach Nr. 1.28 der Richtlinien der Kauf von Land und von Hofstellen von der Förderung grundsätzlich ausgeschlossen ist, kann er jedoch gefördert werden in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz und außerhalb solcher Verfahren, wenn eine langfristige Pachtung zur Betriebsvergrößerung geeigneter Flächen auf mindestens zwölf Jahre zu angemessenen Bedin-

gungen nicht möglich ist. Bei der Förderung des Landankaufs ist entwicklungsfähigen Betrieben vorrangig Land zur Verfügung zu stellen, das durch eine Förderung zur Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit frei geworden ist.

III Landpacht

A) Pachtverhältnisse, Pachtform, Verbreitung, Entwicklung

Bei der Pacht muß in der Bundesrepublik Deutschland grundsätzlich zwischen Hof- und Zupacht unterschieden werden. Die Zupacht umfaßt in der Regel landwirtschaftliche Grundstücke, um die ein bestehender Eigenbetrieb ergänzt wird. Es können auch einzelne Gebäude zugepachtet sein. Bei der Hofpacht handelt es sich um geschlossene, mit Boden und Gebäuden gepachtete Betriebe. Bezüglich Gebäudeinstandhaltung und Inventar liegen unterschiedliche Pachtbedingungen vor (vgl. Tabelle 34, III C).

1. Mobilität von Pachtland und Pächtern

Der Umfang des Pachtlandes in den einzelnen Betriebsarten entwickelt sich unterschiedlich. Die Pachtfläche in den Zupachtbetrieben ist insgesamt von 1960 bis 1971 um 37 % gestiegen, besonders stark war der Anstieg in den Betriebsgrößenklassen 15 bis 100 ha LN/LF. Die Eigenfläche ist bei der Summe der Zupachtbetriebe nahezu unverändert geblieben. Sie nahmen in den Betrieben unter 15 ha LN/LF deutlich ab, in den Betrieben zwischen 15 und 100 ha zum Teil sehr stark zu. In den Eigentumsbetrieben ging dagegen die Eigenfläche sehr stark zurück, in den Betrieben zwischen 10 und 20 ha LN/LF um mehr als 50 %.

Die Pachtfläche in den Hofpachtbetrieben insgesamt verminderte sich um nahezu ein Viertel. Der Rückgang betrug in den Betrieben unter 15 ha über 50 %, am geringsten war er in den Betriebsgrößenklassen zwischen 30 und 100 ha LN/LF (Tabelle 32).

Einen deutlicheren Eindruck der Entwicklung der Hofpacht vermittelt eine Trennung der Fremd- von der Familienpacht, die als Ergebnis außergewöhnlicher Umstände zu betrachten ist.

Tabelle 32 Veränderung des Eigenland- und Pachtlandbestandes¹⁾
 der landwirtschaftlichen Eigentümer-, Zupacht- und
 reinen Pachtbetriebe ab 2 ha LN/LF, nach Betriebs-
 größenklassen in der Bundesrepublik Deutschland
 zwischen 1960 und 1971

1960 = 100

ha LN/LF	Eigenfläche in reinen Eigentums- betrieben	Eigenfl.in Zupacht- betrieben	Pachtfl.in Zupacht- betrieben	Pachtfläche in Hofpacht- betrieben	
				als Ganzes mit Gebäuden gepachtet	Betriebe mit ausschließl. Pachtland
2 - 5	62,5	44,2	47,5	36,48	66,08
5 - 10	53,17	53,8	63,6	40,71	62,21
10 - 15	44,5	77,5	102,1	48,88	67,68
15 - 20	48,7	127,5	177,8	66,57	87,34
20 - 30	54,7	174,3	297,6	83,70	104,50
30 - 50	58,3	174,1	312,9	96,20	118,80
50 - 100	60,6	146,1	227,5	92,21	115,21
100 u.m.	54,7	93,3	152,9	87,73	114,13
Insges.	53,9	99,4	137,1	76,27	96,87

1) 1960 Betriebsfläche (BF); 1971 landwirtschaftlich genutzte
 Fläche (LF)

Quellen: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung
 1960, Fachserie B, Heft 3, Stuttgart und Mainz 1964,
 S. 34-35 und 70; Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Land-
 wirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart
 und Mainz 1975, S. 32, 128 und 216.

In den Fremdpatchbetrieben ging das Pachtland sehr stark zurück. Diese Entwicklung war begleitet von einem sehr kräftigen Rückgang der Zahl der Fremdpatchbetriebe insgesamt, der mehr als die Hälfte der ursprünglichen Anzahl ausmacht. Zahl und Fläche der Fremdpatchbetriebe verminderten sich im Gegensatz zu der differenzierten Entwicklung bei den Familienpatchbetrieben in allen Betriebsgrößenklassen, in den Betrieben bis 20 ha LN/LF über 50 %. Mit steigender Betriebsgröße war der Rückgang zunehmend geringer. In allen Größenklassen nahm die Zahl der Betriebe schwächer ab als die Fläche. Die Fremdpatchbetriebe mit einer Größe bis 20 ha verlieren zunehmend an Bedeutung, weil von diesen Betrieben kaum ein ausreichendes Einkommen erzielt werden kann.

Die Fläche in den reinen Familienpachtungen hat ausschließlich in den Betriebsgrößenklassen 15 bis 100 ha LN/LF zugenommen, in der Größenordnung 100 ha und mehr über 50 %. Die Zahl der reinen Familienpachtungen mit mehr als 15 ha LN/LF übertraf den Anstieg der Fläche beachtlich. Die Betriebe zwischen 5 und 15 ha verminderten sich, wobei ihre Zahl schwächer zurückging als ihre Fläche. Diese Entwicklung läßt sich durch Betriebsaufgaben begründen, die sich unter anderem vielfach nach dem Generationswechsel vollziehen. Dagegen haben sich die Betriebe bis 5 ha LN/LF zahlenmäßig kaum verändert. Auch der Rückgang der Fläche war weniger stark gegenüber der Größenordnung 5 bis 15 ha. Vermutlich macht sich bei dieser Erscheinung der Einfluß der Nebenerwerbslandwirtschaft bemerkbar.

Tabelle 33 Die Veränderung der Zahl der reinen Pachtbetriebe insgesamt und der reinen Familienpachten¹⁾ sowie des Umfangs der Fläche²⁾ in diesen beiden Besitzformen zwischen 1960 und 1971, nach Betriebsgrößenklassen, Bundesrepublik Deutschland (ohne West-Berlin)

1960 = 100

ha LN/LF	Zahl der Fremdpatchbetriebe		Zahl der reinen Familienpachten	Fläche der Fremdpatchbetriebe		Fläche der reinen Familienpachten
	als Ganzes m. Gebäuden gepachtet	Betriebe m. ausschl. Pachtland		als Ganzes m. Gebäuden gepachtet	Betriebe m. ausschl. Pachtland	
2 - 5	21,11	42,06	101,68	19,64	36,48	82,88
5 - 10	21,64	46,76	76,93	20,74	40,71	64,66
10 - 15	24,26	58,03	96,99	22,68	48,88	80,31
15 - 20	23,36	80,36	146,34	31,51	66,57	115,80
20 - 30	54,22	103,80	170,12	50,20	83,70	127,25
30 - 50	75,61	116,81	171,07	69,67	86,20	129,48
50 - 100	84,34	108,93	153,91	77,95	92,21	118,00
100 u. m.	90,26	103,70	205,68	81,12	87,73	151,53
Insges.	36,67	69,92	119,01	54,31	76,57	111,18

1) 1960 geschlossene Hofpachtungen von Eltern und Schwiegereltern; 1971 geschlossene Hofpachtungen von Eltern, Schwiegereltern, Geschwistern und Kindern

2) 1960 Betriebsfläche (BF); 1971¹ landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)

Quellen: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1960, Fachserie B, Heft 3, Stuttgart und Mainz 1964, S. 70; Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 128 und 216.

Der Rückgang der Fremd-pacht hängt insgesamt gesehen mit der Abnahme attraktiver Pachtobjekte zusammen. Die wesentliche Ursache für die Zunahme der Familienpachtungen liegt darin, daß der Bezug des landwirtschaftlichen Altersgeldes mit der Hofübergabe verbunden ist. Dabei wird fürs erste der Besitzwechsel gegenüber dem Eigentumswechsel bevorzugt (Tabelle 33).

Bei den Hofpachtbetrieben haben fast 40 % der Fremd-pächter wenigstens einmal den Betrieb gewechselt, 21 % bewirtschaften ihren zweiten, 9 % ihren dritten und 7 % ihren vierten oder mehr als den vierten Betrieb. Von den Verwandtschaftspächtern dagegen bewirtschaften nur 3 % ihren zweiten Betrieb (1965). Die meisten Familienpächter wechseln ihren Betrieb nicht. Sie werden in der Regel früher oder später Eigentümer ihres Pachtbetriebes. Die Besitzer von Zupachtbetrieben verhalten sich in gleicher Weise wie die Familienpächter ¹⁾.

2. Wirtschaftliche Lage von Eigentums-, Zupacht und Hofpachtbetrieben

Die vorhandenen Statistiken in der Bundesrepublik Deutschland geben zu dieser Fragestellung keine Auskunft. Von dem bekannten Erhebungsmaterial lassen die Buchführungsstatistiken verschiedener Institutionen eine differenzierte Auswertung zur Darstellung der wirtschaftlichen Situation der Betriebe mit unterschiedlichen Pachtflächenanteil zu. In einem Fall konnte eine derartige Statistik ausgewertet werden. Diese Daten sind jedoch nicht repräsentativ. Sie weisen außerdem erhebliche statistische Mängel auf, dergestalt, daß durch die Zusammenfassung von Durchschnittsangaben (arithmetische Mittel) der Bezug zur Realität vielfach verlorenght. Daher ist es auch mit Hilfe zugänglicher Betriebsergebnisse nicht möglich, gesicherte Aussagen über die unterschiedliche wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Eigentums-, Zupacht- und Hofpachtbetriebe zu machen.

1) Brehloh, P., Bedeutung, Gestaltung und Probleme der Landpacht und die wirtschaftliche Situation der Betriebe mit Pachtland in der Bundesrepublik Deutschland, Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik u. Agrarsoziologie e.V. Bonn, H. 199, Bonn 1968, S. 88.

B) Rechtliche Regelungen der Landpacht und der Besteuerung der
=====

Pächter (insbesondere Pächter- und Pachtschutz, Dispositions-
=====

beschränkungen, Rücknahmerecht, Vorkaufsrecht des Pächters,
=====

Unterhaltungspflicht, Entschädigungsansprüche)
=====

Das Landpachtrecht ist im wesentlichen in zwei Gesetzeswerken geregelt, und zwar im Bürgerlichen Gesetzbuch in den §§ 581 bis 594 und im Landpachtgesetz (LPG) vom 25. Juni 1952 ¹⁾. Rechtliche Regelungen der Landpacht finden sich darüber hinaus in zahlreichen anderen Gesetzen und Verordnungen des Bundes, der Länder sowie in Richtlinien der Agrarförderung.

1. Pachtrecht

Der zivilrechtliche Teil des Landpachtrechts

Auf die Pacht finden - soweit sich aus den §§ 582 bis 597 BGB nichts anderes ergibt - zunächst einmal die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung. Das Pachtrecht als Teil des bürgerlichen Schuldrechts unterliegt grundsätzlich der Vertragsfreiheit gemäß § 305 BGB und ist somit abdingbares Recht. Das bedeutet in der Praxis, daß Landpachtverträge, insbesondere über Betriebe, in der Regel aufgrund von einzeln ausgehandelten Pachtverträgen oder aufgrund von Formularverträgen abgeschlossen werden, die von den Organisationen der Verpächter und der Pächter erarbeitet und herausgegeben wurden. Dieses frei vereinbarte Vertragsrecht hat eine ungleich größere Bedeutung als die gesetzlichen Bestimmungen des BGB über die Landpacht, die nur hilfsweise und ergänzend eingreifen, wenn zu diesen Problemen keine Regelung getroffen ist oder die getroffene Regelung im Ausnahmefall wegen Rechtsfehlern unwirksam ist.

1) BGBI. I, S. 1952.

Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des gepachteten Gegenstandes und den Genuß der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter den vereinbarten Pachtzins zu entrichten. Für den Pachtvertrag ist also entscheidend, daß der Pächter ein Entgelt zahlt. Um einen Pachtvertrag anzunehmen, braucht es sich dabei nicht um den sogenannten "gerechten Pachtpreis (justum pretium)" zu handeln, sondern es reicht die Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung. Fehlt es an einer äquivalenten Gegenleistung oder an einer Gegenleistung überhaupt, so ist eine (meist kurzfristige) Wirtschaftsüberlassung anzunehmen (etwa vor der Bebauung eines Grundstücks), auf die die Regeln über die Pacht keine Anwendung finden. Gleichfalls finden die Regeln über die Pacht keine Anwendung auf Gesellschaftsverträge (etwa zwischen Familienangehörigen zur Vorbereitung der Übergabe des Betriebes). Über das Bestehen oder den Inhalt des Pachtvertrages ist eine Grundbucheintragung nicht möglich, da es sich lediglich um einen schuldrechtlichen Vertrag und kein Rechtsgeschäft mit dinglicher Wirkung handelt. Der Pachtvertrag bedarf keiner besonderen Form. Er kann somit auch mündlich abgeschlossen werden. Ein Pachtvertrag über ein Grundstück, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, bedarf allerdings der schriftlichen Form. Wird die Form nicht beachtet, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen. Die Kündigung ist jedoch nicht für eine frühere Zeit als für den Schluß des ersten Jahres zulässig (§ 581 Abs. 2 i.V.m. § 566 BGB). Dies bedeutet in der Praxis, daß mündlich abgeschlossene Verträge über eine längere Zeitdauer als ein Jahr daher von Jahr zu Jahr laufen.

Eine große praktische Schwierigkeit ergibt sich bei der Wertsicherung des Pachtzinses. Zur Sicherung des Pächters besteht ein Interesse an einer möglichst langfristigen Verpachtung. Im Hinblick auf den Geldwertverfall ist es dem Verpächter nicht zu verdenken, wenn er auf einer Wertsicherung des Pachtzinses besteht. Von besonderem Vorteil für den Verpächter ist die Vereinbarung einer automatischen Wertsicherungsklausel. Diese ist jedoch gemäß § 3 Währungsgesetz vom

20. Juni 1948¹⁾ von einer Genehmigung der örtlich zuständigen Landeszentralbank abhängig. Diese handelt dabei nach den Grundsätzen bei der Entscheidung über Genehmigungsanträge nach § 3 Währungsgesetz²⁾. Da die Genehmigungen zu automatischen Wertsicherungsklauseln nur unter engen Voraussetzungen erteilt werden, bleibt zur Wertsicherung nur der sogenannte Leistungsvorbehalt als nicht genehmigungspflichtige Wertsicherung. Der Leistungsvorbehalt beinhaltet, daß die Parteien bei Eintritt eines bestimmten Ereignisses in neue Verhandlungen zur Bestimmung des Pachtzinses eintreten müssen. Die beschränkten Möglichkeiten der Wertsicherung und die Furcht vor inflationsbedingten Pachtzinsverlusten führen daher zu agrarstrukturell unerwünscht kurzen Pachtzeiten.

Häufig wird die Frage nach dem "gerechten" Pachtpreis gestellt. Preisbildungsvorschriften dazu existieren nicht. Eine Möglichkeit der Kontrolle bietet das Anzeige- und Beanstandungsverfahren nach § 5 Abs. 1 Buchst. b LPG. Im übrigen muß es den Landwirten als freien Unternehmern grundsätzlich unbenommen bleiben, die Pacht zu zahlen, die sie zahlen wollen und können. Ein liberaler Pachtmarkt verbietet eine einschneidende Lenkung. Zur Frage des zahlbaren Pachtpreises existieren betriebswirtschaftliche Untersuchungen, auf die mit dem Fazit verwiesen wird, daß es eine rechtliche Bestimmungsgröße für die "gerechte" Pacht nicht gibt³⁾.

Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks hat die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedigungen auf seine Kosten zu bewirken (§ 582 BGB). Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks darf nicht ohne die Erlaubnis des Verpächters Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks vornehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind (§ 583 BGB). Dem Verpächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks steht ein Pfandrecht zu. Es kann für den gesamten Pachtzins geltend gemacht werden (§ 585 BGB). Wird ein Grundstück samt Inventar verpachtet, so obliegt dem Pächter die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke, die infolge eines von dem Pächter nicht zu vertretenden Umstandes in Abgang kommen, zu ergänzen. Der Pächter hat jedoch den gewöhnlichen Abgang der zu dem Inventar gehörenden Tiere aus den Jungen

1) WiGBI., Beilage Nr. 5, S. 1.

2) Mitteilung der Deutschen Bundesbank Nr. 1015/78 vom 9. Juni 1978, veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 109 vom 15. Juni 1978.

3) Wagner, AgrarR 77, 129.

insoweit zu ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht (§ 586 BGB). Übernimmt der Pächter eines Grundstücks das Inventar zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei der Beendigung der Pacht zum Schätzwert zurückzugewähren, so gilt folgendes (§§ 587 bis 589 BGB - sogenannter Eisern-Vieh-Vertrag): Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars. Er kann über die einzelnen Stücke innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verfügen. Der Pächter hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft in dem Zustand zu erhalten, in welchem es ihm übergeben wird. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

Der Pächter hat das bei der Beendigung der Pacht vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren. Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind. Ist der Gesamtschätzwert der übernommenen Stücke höher oder niedriger als der Gesamtschätzwert der zurückzugewährenden Stücke, so ist je nach den Wertverhältnissen zwischen Verpächter und Pächter Ausgleich zu leisten.

Dem Pächter eines Grundstücks steht für die Forderungen gegen den Verpächter, die sich auf das mitgepachtete Inventar beziehen, ein Pfandrecht an den in seinen Besitz gelangten Inventarstücken zu (§ 590 BGB).

Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist verpflichtet, das Grundstück nach der Beendigung der Pacht in dem Zustand zurückzugewähren, der sich bei einer während der Pachtzeit bis zur Rückgewähr fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ergibt. Dies gilt insbesondere auch für die Bestellung (§ 591 BGB).

Endigt die Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Laufe eines Pachtjahres, so hat der Verpächter die Kosten, die der Pächter auf die noch nicht getrennten, jedoch nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vor dem Ende des Pachtjahres zu trennenden Früchte verwendet hat, insoweit zu ersetzen, als sie einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechen und den Wert dieser Früchte nicht übersteigen (§ 592 BGB). Ist zwischen den Parteien eine andere Vereinbarung nicht getroffen, so läuft in weiten Bereichen der Bundesrepublik Deutschland das Pachtjahr vom 11. November eines Jahres bis zum 10. November des nächsten Jahres.

Der Pächter eines Betriebes hat von den bei der Beendigung der Pacht vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen ohne Rücksicht darauf, ob er bei dem Antritt der Pacht solche Erzeugnisse übernommen hat, soviel zurückzulassen, als zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich ist, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden. Soweit der Pächter landwirtschaftliche Erzeugnisse in größerer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er bei dem Antritt der Pacht übernommen hat, kann er von dem Verpächter Ersatz des Wertes verlangen. Den vorhandenen, auf dem Betrieb gewonnenen Dünger hat der Pächter zurückzulassen, ohne daß er Ersatz des Wertes verlangen kann (§ 593 BGB).

Übernimmt der Pächter eines Betriebes den Betrieb aufgrund einer Schätzung des wirtschaftlichen Zustandes mit der Bestimmung, daß nach der Beendigung der Pacht die Rückgewähr gleichfalls aufgrund einer solchen Schätzung zu erfolgen hat, so ist gegebenenfalls auch ein Wertausgleich zu leisten. Das gleiche gilt, wenn der Pächter Vorräte aufgrund einer Schätzung mit einer solchen Bestimmung übernimmt für die Rückgewähr der Vorräte, die er zurückzulassen verpflichtet ist.

Ist bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechtes die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig. Sie hat spätestens am ersten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht endigen soll. Verweigert der Verpächter dem Pächter die Gestattung zur Unterverpachtung, so begründet dies für den Pächter kein außerordentliches Kündigungsrecht, wie es gemäß § 549 Abs. 1 BGB für die Miete besteht (§ 595 Abs. 2 BGB). Stirbt der Pächter, so haben seine Erben ein Kündigungsrecht. Beim Tod des Verpächters haben dessen Erben grundsätzlich kein Kündigungsrecht. Sie treten vielmehr in die Verpflichtungen aus dem Vertrag ein.

Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung der Pacht nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Pachtzins nach dem Verhältnisse verlangen, in welchem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen (§ 597 BGB).

Die Einzel- oder Formularverträge sehen abweichend von den gesetzlichen Vorschriften häufig folgende Gegenstände der Regelung vor; Festlegung der Pachtzeit, Verlängerung der Pacht und Ende der Pachtzeit; Modalitäten der Pachtpreiszahlung und -festsetzung; Wertsicherung, Tragung der Angaben und Lasten (Grundsteuer, Beiträge zu Wasser- und Boden-, Deich- und Unterhaltungsverbänden, zur Landwirtschaftskammer usw.); Beschreibung des Pachtgegenstandes (Betriebsbeschreibung); Vorschriften über die Änderungen des Pachtgegenstandes durch den Pächter und den Verpächter sowie die Unterverpachtung und den Pächterwechsel; Vorschriften über die Ausübung des Jagdrechts und den Ersatz des Wildschadens; Ausgleichspflicht am Ende der Pachtzeit sowie die Einschaltung eines Sachverständigen bei Streit über Fragen tatsächlicher Art, insbesondere Bewertungen.

Wird bei bestehendem Pachtverhältnis das Eigentum an dem Grundstück entzogen oder sonst in Anspruch genommen, so erhält der Eigentümer eine Enteignungsentschädigung im Rahmen des Art. 14 GG und der Pächter eine Pachtaufhebungsentschädigung nach bestimmten Sätzen auf der Grundlage seines schuldrechtlichen Pachtrechtsverhältnisses. Die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft) enthalten dazu in einem besonderen Abschnitt Vorschriften, die sich befassen mit

- der Ermittlung des Wertes des Pachtrechts,
- dem Entzug von Pachtgrundstücken und Pachtbetrieben,
- der Entschädigung speziell für Ernteausfall und Vorratsdüngung, für Investitionen des Pächters und Inventar,
- den Besonderheiten der Pachtverhältnisse auf unbestimmte Zeit.

Die verkehrswertorientierte Pachtaufhebungsentschädigung teilt sich in der Regel in Teilbeträge für den Rechtsverlust und für sonstige Vermögensnachteile auf. Wird eine Pachtaufhebungsentschädigung an den Pächter gezahlt, so kann das Pachtrecht eine Minderung des Bodenwerts darstellen und deshalb zu einer Verringerung der an den Eigentümer zu zahlenden Entschädigung führen.

Nach geltendem Recht (§ 596 BGB i.V.m. § 549 Abs. 1 BGB) ist der Pächter ohne die Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten. Das Verbot der Überlassung erstreckt sich auf jeden Dritten, also auch Familienangehörige. Während im Mietrecht der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen kann, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert, steht dieses Kündigungsrecht dem Pächter bei Verbot der Unterverpachtung nicht zu. Der Entwurf des Gesetzes zur Novellierung des Landpachtrechts sieht, um dem Pächter eine moderne Betriebsführung zu ermöglichen und seine Stellung als selbständiger Unternehmer zu stärken, verschiedene Modifikationen des Rechts der Unterverpachtung und der gegenseitigen Kündigungsrechte vor.

Gemäß § 589 Abs. 1 des Entwurfs ist der Pächter weiterhin nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtsache ohne Erlaubnis einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache weiter zu verpachten. Verweigert aber der Verpächter dem Pächter die Erlaubnis, die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluß zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen, so kann die Erlaubnis, soweit die Überlassung zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet ist und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden kann, auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden.

Wird bei der Übergabe eines Betriebes im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein zugepachtetes Grundstück, das der Landwirtschaft dient, mit übergeben, so tritt gemäß § 589 a des Entwurfs der Übernehmer anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Einer Zustimmung des Verpächters bedarf es nicht. Er ist vor der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

Nach § 590 Abs. 1 des Entwurfs darf der Pächter die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit Einwilligung des Verpächters ändern. Verweigert der Verpächter die Zustimmung, so kann sie auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die Änderung der Nutzung zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet erscheint und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden kann.

Gemäß § 594 d des Entwurfs sind beim Tode des Pächters sowohl dessen Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen. Der Verpächter ist zur Kündigung jedoch nicht berechtigt, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache durch die Erben gewährleistet erscheint. Dasselbe gilt, wenn bei einem Betrieb die Erben binnen drei Monaten nach dem Tode des Pächters die Betriebsführung einem der Erben oder einem von ihnen beauftragten Dritten übertragen, dieser zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Betriebes geeignet erscheint und der Verpächter hiervon unverzüglich benachrichtigt wird.

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht steht dem Pächter nicht zu, wenn der Eigentümer das gepachtete Grundstück verkauft. Die Pacht führt auch zu keinen Verfügungsbeschränkungen für den Eigentümer.

Öffentliches Pachtrecht

Das öffentliche Pachtrecht ist im Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz - LPG) vom 25. Juni 1952 ¹⁾ geregelt. Es geht von einem Anzeige- und Beanstandungsverfahren mit Pachtschutz aus.

Das Gesetz findet auf Landpachtverträge Anwendung. Dabei handelt es sich um Verträge, durch die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gegen Entgelt verpachtet werden, auch soweit sich die Verträge zugleich auf Wohn- oder Wirtschaftsräume, die der Bewirtschaftung des verpachteten Grundstücks dienen, oder auf forstwirtschaftliche Grundstücke erstrecken. Landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieses Gesetzes ist dabei die mit der Bodenbewirtschaftung verbundene Bodennutzung zum Zwecke der Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse und zum Zwecke der Tierhaltung (§ 1 LPG).

1) BGBI. I. S. 343.

Wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen unterscheidet das Gesetz zwischen langfristigen und sonstigen Pachtverträgen. Ein langfristiger Landpachtvertrag liegt vor, wenn die Vertragsdauer bei der Pacht von landwirtschaftlichen Betrieben, bei der Zupachtung von Grundstücken, durch die ein landwirtschaftlicher Betrieb entsteht, bei der Pacht von Grundstücken, die der Pächter in landwirtschaftliche Kultur bringt, auf mindestens achtzehn Jahre, bei anderen Fällen der Pacht von Einzelgrundstücken auf mindestens neun Jahre vereinbart ist (§ 2 LPG).

Der Verpächter ist verpflichtet, den Abschluß eines Landpachtvertrages der Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Das gleiche gilt für vereinbarte Änderungen der in einem solchen Vertrag enthaltenen Bestimmungen über den Pachtgegenstand, die Pachtdauer und die Pachtleistungen, sofern die Änderungen nicht im Wege des Vergleichs vor einem Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle getroffen worden sind. Der Abschluß eines Landpachtvertrages ist bei Betrieben spätestens sechs Monate, im übrigen vier Monate vor Antritt der Pacht, die Vertragsänderungen sind binnen einem Monat nach ihrer Vereinbarung anzuzeigen. Eine spätere Vereinbarung ist als fristgemäß zu behandeln, wenn der Verpächter die Verspätung nicht zu vertreten hat. Bestimmte Verträge sind von der Anzeigepflicht befreit (§ 3 LPG).

Die Landwirtschaftsbehörde kann einen anzeigepflichtigen Landpachtvertrag oder die Änderung eines solchen Vertrages binnen vier Wochen nach Eingang der Anzeige beanstanden. Die Anzeige kann durch Ordnungsstrafe erzwungen werden (§ 12 LPG). Die Beanstandung ist nur zulässig (§ 5 LPG), wenn

- durch die Verpachtung die ordnungsmäßige Bewirtschaftung eines Grundstücks gefährdet erscheint,
- die vertraglichen Leistungen des Pächters nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag stehen, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist,
- die Verpachtung eine volkswirtschaftliche oder betriebswirtschaftliche schädliche Aufteilung eines Betriebes oder Grundstücks oder sonst erhebliche Nachteile für die Landeskultur zur Folge hat oder
- die Verpachtung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

In dem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsteile aufzufordern, den Vertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens vier Wochen nach Zustellung des Bescheides liegen soll, aufzuheben oder in be-

stimmter Weise zu ändern. Kommen die Vertragsteile der Aufforderung nicht nach, so gilt der Vertrag mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht einer der Vertragsteile binnen der Frist einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellt. Das Gericht kann entweder den Vertrag aufheben oder feststellen, daß er nicht zu beanstanden ist.

Das Landpachtgesetz mit dieser Systematik hat sich in der Praxis nie etablieren können und hat als agrarstrukturelles Lenkungsmittel auch keine besondere Bedeutung erlangt. Während nach dem Grundstücksverkehrsgesetz die nicht erteilte Genehmigung eine Grundbuchsperre bewirkt und der Erwerber erst Eigentümer werden kann, wenn er ein Zeugnis über die Genehmigung bzw. ein Negativ-Attest vorlegt, besteht eine solche Kontrollmöglichkeit bei dem lediglich obligatorischen Pachtvertrag nicht. Die verfassungsrechtliche Situation des Jahres 1952 im Anschluß an das überstrenge Pachtrecht des sogenannten Dritten Reiches war für den Gesetzgeber ein weiterer Anlaß, es bei einem mäßigen Lenkungs- und Eingriffsmittel zu belassen ¹⁾. Zwar kann die Anzeige nach dem Landpachtgesetz erzwungen werden, aber die zuständigen Behörden machen von dieser Möglichkeit so gut wie keinen Gebrauch. Im übrigen hat die Nichtanzeige keine Auswirkungen auf die zivilrechtliche Wirksamkeit des Pachtvertrages. Sie führt lediglich zu gewissen Rechtsnachteilen für den Verpächter.

Da die Landwirtschaftsbehörden kaum Beanstandungen von Landpachtverträgen ausgesprochen haben, konnte es naturgemäß auch nicht in größerer Zahl zu gerichtlichen, insbesondere obergerichtlichen Entscheidungen über die Anwendung der Beanstandungsgründe kommen. Mit ein Grund für die Zurückhaltung bei den Beanstandungen kann auch eine gewisse Furcht vor mangelnder Justitiabilität der Tatbestandsmerkmale gewesen sein.

Die Vorschriften über die Preisbildung finden auf Landpachtverträge keine Anwendung. Landpachtverträge bedürfen grundsätzlich keiner behördlichen Genehmigung. Unberührt bleiben die Vorschriften über eine vormundschaftsgerichtliche Genehmigung sowie über Genehmigungen nach den Währungs- und Devisengesetzen. Die Zulässigkeit der Natural- bzw. Naturalwertpacht wird dadurch modifiziert, daß gemäß § 6 Abs. 3 LPG eine Vereinbarung, daß als Pacht eine bestimmte Menge landwirtschaftlicher Erzeugnisse zu liefern ist, nur zulässig ist, wenn diese Menge aus dem verpachteten Grundstück gewonnen werden kann.

1) Fischer/Wöhrmann, Vorbemerkung Rdnr. 5; Lange/Wulff, Einleitung.

Pachtschutz wird in Form der Änderung und der Verlängerung von Landpachtverträgen gewährt. Auf das Recht, die Änderung eines Landpachtvertrages zu beantragen, kann nicht verzichtet werden. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam. Auf das Recht, die Verlängerung eines Landpachtvertrages zu beantragen, kann nur verzichtet werden, wenn der Verzicht zur Beilegung eines Pachtstreits vor Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle erklärt wird. Eine Vereinbarung, daß über die Änderung oder Verlängerung eines Landpachtvertrages eine andere Stelle als das Gericht entscheiden soll, ist unwirksam. Ebenso ist eine Vereinbarung, daß einem Vertragsteil besondere Nachteile oder besondere Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den §§ 7 und 8 LPG (Änderung bzw. Verlängerung von Landpachtverträgen) ausübt oder nicht ausübt, unwirksam.

Änderungen von Landpachtverträgen

Tritt während des Laufs eines Landpachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse ein, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend waren, und sind infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Mißverhältnis geraten, so kann jeder Vertragsteil die gerichtliche Änderung des Vertragsinhalts mit der Ausnahme der Pachtdauer beantragen. Der Antrag auf Änderung kann nicht vor Ablauf des zweiten auf den Antritt der Pacht folgenden Pachtjahres gestellt werden. Haben verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, die maßgebenden Verhältnisse grundlegend und nachhaltig geändert, so kann der Antrag schon vor Ablauf dieser Frist gestellt werden. Bei anzeigepflichtigen, aber nicht fristgemäß angezeigten Verträgen kann das Gericht den Antrag ohne weitere Prüfung ablehnen, wenn ihn der Verpächter gestellt hat. Hierbei handelt es sich um die eine Möglichkeit, daß dem Verpächter aus der Nichtanzeige des Pachtvertrages ein Rechtsnachteil entsteht. Die Änderung darf für keine frühere Zeit als für das Pachtjahr angeordnet werden, in dem der Antrag gestellt ist.

Verlängerungen von Landpachtverträgen

Das Gericht kann bei Landpachtverträgen auf Antrag eines Vertragsteils

- eine Kündigung für unwirksam erklären und, soweit erforderlich, die Dauer des Vertrages auf angemessene Zeit festsetzen,
- einen ohne Kündigung fristgemäß abgelaufenen Vertrag auf angemessene Zeit verlängern,

- einen aus einem anderen Grund abgelaufenen Vertrag wieder in Kraft setzen und seine Dauer auf angemessene Zeit festsetzen, wenn die Verlängerung dringend geboten erscheint und bei Abwägung der Interessen der Vertragsteile die Gründe für eine Verlängerung überwiegen. Das Gericht soll insbesondere in Betracht ziehen, ob die wirtschaftliche Lebensgrundlage eines Vertragsteils von dem Fortbestehen oder von der Beendigung des Pachtverhältnisses abhängt und ob bei dessen Verlängerung eine bessere Bewirtschaftung der Pachtfläche zu erwarten ist als bei der Auflösung. Die Verlängerung des Vertrages kann auf einen Teil des Pachtgegenstandes beschränkt werden. Das Gericht kann bei Landpachtverträgen, die fristgemäß angezeigt sind oder angezeigten Verträgen gleichstehen, die Verlängerung nicht aussprechen,
- wenn es sich um einen langfristigen Pachtvertrag handelt,
- wenn bisher vom Verpächter persönlich bewirtschafteter Grundbesitz vorübergehend verpachtet worden ist;
- der Antrag auf die Verlängerung des Landpachtvertrages ist nur zulässig, wenn er innerhalb bestimmter Fristen bei Gericht gestellt wird.

Sonstige Pachtregelungen, insbesondere in der Flurbereinigung

Neben den grundsätzlichen Regelungen über die Landpacht im BGB und im Landpachtgesetz sowie in den sonstigen schon behandelten Rechtsvorschriften gibt es weitere rechtliche Regelungen, die die Pacht landwirtschaftlicher Nutzfläche beeinflussen. Die öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen über Grundstücke treffen den Pächter ebenso wie den Eigentümer oder sonst Nutzungsberechtigten. Beschränkend wirkt auch das Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935¹⁾, das in § 7 ein besonderes Kündigungsrecht gewährt, wenn ein Siedlungsunternehmen ein verpachtetes Grundstück erwirbt. Diese Bestimmung enthält Beschränkungen für Verpächter und Pächter.

Ungleich größer ist die Zahl der Rechtsvorschriften, welche die Pacht fördern.

Das Gesetz über eine Altershilfe für Landwirte trägt durch die Kopplung der Gewährung von Leistungen unter anderem mit der Verpachtung zu einer Förderung der Pacht bei.

Das Bundesvertriebenengesetz i.d.F. vom 3. September 1971²⁾ gab in den §§ 35 ff. unter anderem die Möglichkeit, Vertriebene und Sowjetzonen-Flüchtlinge, die aus der Landwirtschaft stammen, als Pächter in die Landwirtschaft einzugliedern.

1) RGBl. I, S. 1.

2) BGBl. I, S. 1566.

Im Flurbereinigungsrecht wird eine systemimmanente Schwäche der nur schuldrechtlichen Rechtsstellung des Pächters sichtbar. Verschiebungen im Pachtverhältnis aufgrund von Maßnahmen der Flurbereinigung führen zur Veränderung des Pachtzinses, sonstigem Ausgleich oder Auflösung des Pachtverhältnisses (§ 70 FlurbG). Bei Pachtverhältnissen ist demgemäß ein Wertunterschied zwischen dem alten und dem neuen Pachtbesitz durch Erhöhung oder Minderung des Pachtzinses oder in anderer Weise auszugleichen. Wird der Pachtbesitz durch die Flurbereinigung so erheblich geändert, daß dem Pächter die Bewirtschaftung wesentlich erschwert wird, so ist das Pachtverhältnis zum Ende des bei Erlaß der Ausführungsanordnung laufenden oder des darauffolgenden ersten Pachtjahres aufzulösen. Diese Vorschriften gelten jedoch nicht, soweit die Vertragsteile eine abweichende Regelung getroffen haben. Über den Wertausgleich und die Auflösung des Pachtverhältnisses entscheidet die Flurbereinigungsbehörde auf Antrag. Hinsichtlich der Pachtauflösung wegen wesentlicher Wirtschafterschwernis ist nur der Pächter antragsberechtigt. Die Anträge sind spätestens drei Monate nach dem Erlaß der Ausführungsanordnung bei der Flurbereinigungsbehörde zu stellen. Immerhin ist auch der Pächter am Flurbereinigungsverfahren beteiligt und kann seine Rechte als Nebenbeteiligter gemäß § 10 Nr. 2 Buchst. d FlurbG geltend machen.

Das Flurbereinigungs-gesetz regelt die Frage nach der Heranziehung zu Beiträgen nur im Verhältnis zwischen der Teilnehmergeinschaft und den Teilnehmern. Der Verpächter (als Eigentümer und Teilnehmer) kann die Beitrags- und Vorschußpflicht, die gemäß § 20 FlurbG als öffentliche Last auf den im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücken ruht, auf den Pächter abwälzen, indem er ihn vertraglich zur Tragung der "öffentlichen Lasten" verpflichtet. Dabei handelt es sich um nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft aus dem Ertrag eines Grundstücks und nicht aus der Vermögenssubstanz zu bestreitende Aufwendungen. Diesen Anforderungen genügen die an die Teilnehmergeinschaft zu entrichtenden Beiträge. Die Beiträge zu den Ausführungskosten der Flurbereinigung werden so festgesetzt, daß sie aus den Erträgen der Beteiligungsflächen aufgebracht werden können.

Um das Angebot an langfristigem Pachtland, das für eine Vergrößerung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe benötigt wird, zu erweitern, kann in Flurbereinigungsverfahren die Leistung der nach § 19 FlurbG von einem Teilnehmer für langfristig verpachtete land-

wirtschaftliche Nutzflächen aufzubringenden Geldbeiträge gegenüber dem Teilnehmer übernommen werden. Rechtsgrundlage sind die Richtlinien für die Förderung der langfristigen Verpachtung in der Flurbereinigung durch Übernahme der Beitragsleistung (Richtlinien für die langfristige Verpachtung - Beitragsübernahme -)¹⁾. Zuwendungsberechtigte sind Verpächter landwirtschaftlicher Nutzflächen, die einem Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz unterliegen und die sie an landwirtschaftliche Unternehmer im Sinne der GAL langfristig verpachtet haben. Die Richtlinien fordern neben diversen Qualifikationen der verpachteten Fläche, des Pächters und des Verpächters unter anderm eine mindestens zwölfjährige Pachtdauer. Die Forderung kann in der vollen Übernahme der von einem Teilnehmer für langfristig verpachtete landwirtschaftliche Nutzflächen aufzubringenden Geldbeiträge bestehen.

Das Pachtkreditgesetz vom 5. August 1951²⁾ ermöglicht es dem Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks, an dem ihm gehörenden Inventar bei einem Pachtkreditinstitut zur Sicherung eines Darlehens ein Pfandrecht ohne Besitzübertragung zu bestellen. Das Agrarförderungsrecht außerhalb des Gesetzes über eine Altershilfe für Landwirte und des Flurbereinigungsrechts läßt eine Förderung der Pacht aufgrund der Richtlinien für die Förderung von betrieblichen Investitionen in der Landwirtschaft (Einzelbetriebliches Förderungsprogramm), der Richtlinien für die Förderung der langfristigen Verpachtung durch Prämien und der Richtlinien für die Gewährung von Anpassungshilfen für ältere landwirtschaftliche Arbeitnehmer zu.

2. Die Besteuerung des Pächters

Da im Sinne des Steuerrechts Land- und Forstwirt derjenige ist, welcher im eigenen Namen und für eigene Rechnung als Eigentümer oder Pächter oder Nießbraucher einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb oder auch mehrere Betriebe allein oder mit anderen Personen gemeinschaftlich bewirtschaftet (Unternehmer), gibt es keine Besteuerung des Pächters auf einer sonderrechtlichen Basis. Dies gilt uneingeschränkt für die Besteuerung des Einkommens und Ertrags (Einkommen-, Lohn-, Körperschaft-, Gewerbesteuer) und der Besteuerung des Umsatzes (Mehrwertsteuer) sowie die sonstigen Steuern und Abgaben (z.B. Kir-

1) Runderlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten NW vom 28. April 1975 - MBL.NW., S. 917.

2) BGBI. I, S. 494.

chensteuer, Kraftfahrzeugsteuer, kommunale Abgaben usw.). Unterschiede können sich aus der Besteuerung des Vermögens (Vermögensteuer, Grundsteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer, Lastenausgleichsabgaben, Gewerbesteuer) insofern ergeben, als im Außenverhältnis der Eigentümer diese Steuern zu tragen hat. Im Innenverhältnis können zwischen Verpächter und Pächter Abreden über die ganze oder teilweise Übernahme einzelner Steuerlasten durch den Pächter getroffen sein, wofür es aber weder feste rechtliche Regeln noch generelle Erfahrungssätze gibt.

Von Interesse ist im Verhältnis des Verpächters zum Pächter die steuerliche Regelung bei einer Betriebsverpachtung. Bei einer Grundstücksverpachtung erzielt der Verpächter Einnahmen, die als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern sind, und der Pächter hat insoweit absetzbare Betriebsausgaben.

Betriebsverpachtung in Form der vorübergehenden Einstellung der Selbstbewirtschaftung

Bilanz: Der Betrieb gilt als fortgeführt. Daher ist ordnungsmäßige Buchführung mit Jahresabschlüssen erforderlich, sofern Buchführungspflicht gemäß der Abgabenordnung besteht.

Einheitswert: Es ergeben sich keine Besonderheiten.

Vermögensteuer: Der Pachtzins ist vom Pächter als Schuld, die Pachtzinsforderung dagegen vom Verpächter als Forderung unter "Sonstiges Vermögen" auszuweisen.

Umsatzsteuer: Der Verkaufserlös oder der Teilwert des toten und lebenden Inventars und der Vorräte ist umsatzsteuerpflichtig.

Einkommensteuer: Der Verpächter erzielt Einkünfte (Pachteinnahmen abzüglich Betriebsausgaben) aus Land- und Forstwirtschaft gemäß § 13 EStG. Wechselt der Pächter den Pachthof, so handelt es sich steuerlich lediglich um eine Betriebsverlagerung und nicht um eine Veräußerung oder Aufgabe.

Betriebsverpachtung im Sinne einer endgültigen Aufgabe der Selbstbewirtschaftung

Bilanz: Es erfolgt eine Gegenüberstellung der Buchwerte laut Abschlußbilanz und der Verkaufserlöse bzw. Teilwerte der Wirtschaftsgüter, soweit diese ins Privatvermögen überführt werden. Die aufgedeckten stillen Reserven führen zu einem Veräußerungsgewinn gemäß § 14 EStG.

Einheitswert: Es ergeben sich keine Besonderheiten.

Vermögensteuer: Es erfolgt eine Aufteilung des Einheitswertes in den Verpächteranteil (Boden und Gebäude) und den Pächteranteil (lebendes und totes Inventar).

Umsatzsteuer: Der Verkaufserlös oder Teilwert des toten und lebenden Inventars und der Vorräte ist steuerpflichtig.

Einkommensteuer: Der Veräußerungs-(entnahme-)gewinn unterliegt einem ermäßigten Steuersatz gemäß § 34 EStG. Die Steuerfreiheit ist umstritten, wenn der Betrieb an den Hoferben verpachtet wird und das Inventar im Wege der vorweggenommenen Erbfolge dem Pächter unentgeltlich überlassen wird.

Der Eigentümer (Verpächter) erzielt Einkünfte (Pachteinnahme abzüglich Werbungskosten) aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG. Eine Inanspruchnahme des Steuerfreibetrages nach § 13 EStG (1.200 bzw. 2.400 DM) ist nicht möglich.

C) Pachtpreise

1. Charakterisierung der Pachtpreisstatistiken

Die Landwirtschaftszählung von 1971 ist eine Vollerhebung für die Bundesrepublik Deutschland. Die Angaben aus dem Statistischen Jahrbuch für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Statistischen Monatsberichten des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (BML) beruhen auf den Testbetrieben und im letzten Fall auch auf betriebs- und marktwirtschaftlichen Meldungen. Unter den Testbetrieben des BML stellen die Vollerwerbsbetriebe eine Stichprobe dar, die eingeschränkt repräsentativ ist¹⁾. Die betriebs- und marktwirtschaftlichen Meldungen, eine Geschäftsstatistik des BML, beruhen auf etwa 8000 Berichterstattebetrieben. Zu ihrer Allgemeingültigkeit liegen keine Angaben vor²⁾.

1) Agrarbericht 1975 der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache 7/3210, S. 31.

2) Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, BML (Hrsg.), Münster-Hiltrup 1977 S. 26.

Der Pachtpreis (Jahrespachtentgelt) setzt sich zusammen aus der jährlichen Geldpacht, dem Wert der Naturalleistungen und den für den Verpächter übernommenen Lasten ¹⁾. Es läßt sich nicht nachprüfen, ob alle Komponenten des Pachtpreises, die in dieser Definition enthalten sind, tatsächlich erfaßt worden sind. Dadurch wird die Aussagefähigkeit der Pachtpreisangaben gemindert. Eine kontinuierlich geführte Pachtpreissammlung liegt für die Bundesrepublik Deutschland nicht vor.

2. Analyse der Pachtpreisstatistiken und der Einflußgrößen des Pachtpreises

Es sind keine Pachtpreisstatistiken bekannt, die nach den Kriterien Betriebsleiter und Vermögenscharakteristika differenziert sind. Außerdem liegen keine Untersuchungen vor, in denen der Einfluß dieser Kriterien auf den Pachtpreis analysiert wird. Das gleiche trifft für das Kriterium "Zeitpunkt des Pachtabschlusses" zu.

2.1 Betriebsgröße und Regionen

2.1.1 Hofpacht

Bei der Hofpacht nimmt der Pachtpreis je ha mit zunehmender Betriebsgröße ab (siehe Tabelle 35). Diese Erscheinung wird dadurch verursacht, daß sich die Gebäudekapazitäten mit wachsender Betriebsgröße günstiger auf die Flächeneinheit bezogen verteilen. Die unterschiedlichen Pachtpreise in den einzelnen Bundesländern erklären sich aus den natürlichen, wirtschaftlichen und soziologischen Bedingungen am jeweiligen Standort (vgl. Tabelle 34).

1) Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 11.

Tabelle 34

Jahrespachtentgelt für als ganzes (mit Gebäuden) gepachtete Betriebe unter verschiedenen Pachtbedingungen nach Bundesländern 1971

	Betriebspacht mit eisern übernommenen lebendem und / oder totem Inventar					
	zusammen		mit Verpflichtung zur Übernahme der Aufwendungen für die Gebäudeinstandhaltung		ohne Verpflichtung zur Übernahme der Aufwendungen für die Gebäudeinstandhaltung	
	Pachtentgelt DM/ha BF	Pachtentgelt DM/ha LF	insgesamt DM/ha LF	Barpacht	insgesamt DM/ha LF	Barpacht
Bundesrepublik	259	274	280	234	261	237
Schleswig-Holstein	238	257	252	185	276	228
Niedersachsen	221	229	272	224	245	225
Nordrhein-Westfalen	295	311	320	277	290	273
Hessen	226	236	250	221	197	181
Rheinland Pfalz	309	325	297	237	359	280
Baden-Württemberg	275	291	308	287	259	244
Bayern	239	260	277	266	230	218
Saarland	187	220	211	211	251	190

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 128 - 149

noch Tabelle 34

Betriebspacht ohne eisern übernommenem lebendem und/oder totem Inventar		
zusammen	mit Verpflichtung zur Übernahme der Aufwendungen für die Gebäudeinstandhaltung	ohne Verpflichtung zur Übernahme der Aufwendungen für die Gebäudeinstandhaltung
Pachtentgelt DM/ha LF	Pachtentgelt insgesamt DM/ha LF Barpacht	Pachtentgelt insgesamt DM/ha LF Barpacht
236	245	253
231	228	296
243	254	254
262	275	267
166	177	164
208	204	274
188	190	220
214	232	215
181	166	249
	212	237
	178	274
	208	240
	253	251
	147	154
	181	257
	175	191
	219	205
	161	246

Tabelle 35: Jahrespachtentgelt für als ganzes (mit Gebäuden) gepachtete Betriebe nach Pachtbedingungen und Betriebsgrößeklassen 1971

Betriebsgrößeklassen von ... bis unter .. ha LF	Betriebe mit eisern übernommenem Lebendem und / oder totem Inventar		Betriebe ohne eisern übernommenen Lebendem und/oder totem Inventar	
	z u s a m m e n DM/ha BF	mit Verpflichtung zur Über- nahme der Aufwendungen für die Gebäudeinstand- haltung ¹⁾ insgesamt DM/ha LF	z u s a m m e n DM/ha BF	ohne Verpflichtung zur Über- nahme der Aufwendungen für die Gebäudeinstand- haltung ¹⁾ insgesamt DM/ha LF
0,01 - 1	8 971	12 683	3 811	4 580
1 - 2	1 862	2 346	782	757
2 - 5	689	795	482	423
5 - 10	278	304	252	258
10 - 15	270	293	249	273
15 - 20	250	270	230	240
20 - 30	249	263	233	244
30 - 50	233	245	230	242
50 - 100	224	235	230	233
100 und mehr	233	246	208	217
Insgesamt	259	274	236	253
			248	237

¹⁾ Bei der Barpacht sind die Naturalleistungen und die für den Verpächter übernommenen Lasten im Gegensatz zum Pachtentgelt insgesamt nicht berücksichtigt.
Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie 8, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 128 f.

2.1.2 Parzellenpacht

Eine Gliederung des Pachtpreises für zugepachtete Grundstücke nach Betriebsgrößenklassen läßt nach den Angaben der Landwirtschaftszählung 1971 keinen eindeutigen Zusammenhang zwischen Betriebsgröße und Pachtpreis erkennen. Das trifft sowohl für die Bundesrepublik als auch für die einzelnen Bundesländer zu. Dagegen weist das Niveau der Pachtpreise zwischen den Bundesländern zum Teil erhebliche Unterschiede auf. Insgesamt gesehen übertreffen die Parzellenpachtpreise in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg den Bundesdurchschnitt, in den übrigen Ländern liegen sie darunter. Diese Unterschiede lassen sich auf natürliche und sozial-ökonomische Standortbedingungen zurückführen. Im wesentlichen beeinflussen die Bodenqualität, Produktionsstruktur, Betriebsgrößenstruktur, Parzellierung und die Struktur der Erwerbstätigkeit die Höhe des Pachtpreises. In Niedersachsen, Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern ist die Bodenqualität, in Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen die Betriebsgrößenstruktur und in Baden-Württemberg die Produktionsstruktur (Sonderkulturen) von besonderer Bedeutung. Im Saarland, dessen Pachtpreisangaben weit unter denen der übrigen Bundesländer liegen, wirkt sich vermutlich die hohe Industrialisierung auf das Niveau der Pachtpreise aus. Verbunden mit diesen Einflußfaktoren auf den Pachtpreis, deren Bedeutung in einer Quantifizierung weiter unten (2.3.2) ihre Bestätigung findet, bestimmt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Pachtmarkt in dem jeweiligen Bundesland die Höhe des Pachtpreises. In Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg herrscht tendenziell ein Nachfragedruck, in den übrigen Bundesländern ein Angebotsdruck am Pachtmarkt. (Tabelle 36).

Eine Darstellung der Parzellenpachtpreise über die Jahre 1971, 1974 und 1976 läßt bei den Zupachtungen einen eindeutigen und bei den Verpachtungen einen weniger deutlichen Zusammenhang zwischen Betriebsgröße und Pachtpreis erkennen. Zwischen 1971 und 1976 erhöht sich der Pachtpreis bei Zupachtungen in den einzelnen Betriebsgrößenklassen. Gleichzeitig steigt der Pachtpreis in den Jahren 1974 und 1976 mit zunehmender Betriebsgröße. Dabei nimmt die Differenz der Pachtpreise zwischen den Größenklassen

Tabelle 36 Jahrespachtentgelt¹⁾ in DM/ha für zugepachtete Grundstücke nach Betriebsgrößenklassen und Bundesländern 1971

Landw. gen.Fläche von ...bis unter ...ha	Bundes- republik	Schleswig- Holstein	Nieder- sachsen	Nordrhein- westfalen	Hessen	Rheinland- Pfalz	Baden- Württem- berg	Bayern	Saarland
0,01 - 1	963	850	592	1827	829	1183	469	946	361
1 - 2	263	278	227	328	178	551	183	207	111
2 - 5	209	266	215	266	151	324	166	174	84
5 - 10	232	271	217	274	145	228	308	193	79
10 - 15	215	259	227	298	161	210	185	205	82
15 - 20	220	255	227	308	172	216	185	204	83
20 - 30	219	249	226	296	174	196	186	198	93
30 - 50	266	258	227	288	165	187	617	196	85
50 - 100	240	272	238	316	182	195	126	208	80
100 u.mehr	214	264	241	242	175	121	119	154	67
Insgesamt	230 ²⁾	261	228	295	166	219	247	198	85

1) Einschließlich Wert der Naturalleistungen und der für den Verpächter übernommenen Lasten.

2) Bezogen auf 69 % der Pachtfläche in der Bundesrepublik Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975, S. 68-108

Tabelle 37 Pachtpreise nach Betriebsgrößenklassen und Pachtformen ^{1) 2)}

Betriebsgröße von... bis unter ...ha LF	Pachtende Betriebe Zahl		Z u p a c h t u n g e n		Pachtfläche je Betrieb ha LF		Pachtpreis ³⁾ DM/haLF		V e r p a c h t u n g e n			
	1971	1974	1976	1974	1976	1971	1974	1971	1974	1971	1974	1976
unter 20	1870	1464	1362	3,93	4,33	4,76	197	207	226	284	276	277
20 bis 30	950	1027	1082	8,50	9,32	9,69	202	218	227	124	136	153
30 bis 50	536	706	717	12,83	14,87	15,92	202	221	242	132	132	129
50 u.mehr	289	371	344	26,40	30,55	31,77	236	267	298	158	149	136
Insgesamt	3645	3568	3505	8,21	10,58	11,22	210	231	251	698	693	695

V e r p a c h t u n g e n	Pachtpreis ⁴⁾		z u s a m m e n						
	DM/ha LF 1971	DM/ha LF 1974	Betriebe Zahl	Pachtpreis ^{3) 4)} DM/ha LF 1971	DM/ha LF 1974	1976			
1,94	2,80	2,54	195	233	218	1473	197	209	226
1,70	2,27	2,49	242	225	241	117	203	218	228
4,57	3,55	4,32	244	240	238	745	205	222	242
7,04	6,44	6,71	245	259	258	393	237	266	295
3,55	3,62	3,67	233	243	240	3728	211	232	250

- 1) Parzellenpachtpreise nach Ergebnissen der Betriebs- und Marktwirtschaftlichen Meldungen Juni 1971 und 1974.
- 2) Parzellenpachtpreise nach Ergebnissen der Betriebs- und Marktwirtschaftlichen Meldungen Juni 1976. Ohne Stadtstaaten.
- 3) Einschließlich Wert der Naturalleistungen und der für den Verpächter übernommenen Lasten.
- 4) Einschließlich Wert der Naturalleistungen und der vom Pächter zu tragenden Lasten.

Quelle: Statistischer Monatsbericht, Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (BML) Hrsg., Heft 2 1973, S. 158; Heft 2 1975, S. 126; Heft 11 1976, S. 744

im Bereich 20 bis 50 und mehr ha LF zu. Bei Zupachtungen in Betrieben bis 30 ha LF verkleinert sich dieser Unterschied (Tabelle 37).

Der Zusammenhang zwischen Betriebsgröße und Pachtpreis wird in den Tabellen 36 und 37 widersprüchlich dargestellt. Ein Vergleich der Betriebsgrößenklassen 20 - 30 und 30 - 50 ha LF zeigt, daß die Angaben in beiden Tabellen für 1971 nicht übereinstimmen. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, daß die Angaben in Tabelle 36 auf einer Vollerhebung und in Tabelle 37 auf einer Stichprobe, deren Allgemeingültigkeit unsicher ist, beruhen. Zur Zeit liegt keine weitere Vollerhebung vor, mit der die Entwicklungen, die Tabelle 37 zeigt, überprüft werden könnten.

2.2 Betriebsformen

Eine Differenzierung der Pachtpreise nach Betriebsformen liegt nur für die Parzellenpacht und landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit unterschiedlichem Standardbetriebseinkommen vor. Im Durchschnitt zahlen die Veredlungsbetriebe dicht gefolgt von den Marktfruchtbaubetrieben die höchsten Pachtpreise. Die zugepachteten Flächen verwerten sich am besten über Marktfruchtbau und Veredlungsproduktion. Von der natürlichen und wirtschaftlichen Lage her zahlen die Futterbaubetriebe die niedrigsten Pachtpreise. Der Parzellenpachtpreis den die Gemischtbetriebe bezahlen, wird durch die unterschiedlichen Anteile der einzelnen Betriebsformen bestimmt. Insgesamt ist die Periode 1968/69 - 75/76 durch eine auffällige Stabilität der Pachtpreise gekennzeichnet (Tabelle 38).

Tabelle 38 Durchschnittliche Pachtpreise in landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben¹⁾ (in DM/ha zugepachteter Fläche)

Betriebsformen Wirtschaftsjahr	Standardbetriebseinkommen von ... bis ... 1000 DM			Durchschnitt aller Test- betriebe
	unter 20	20 bis unter 50	50 und mehr	
Marktfrucht- betriebe				
1968/69	250	323	290	295
1975/76	219	305	328	308
Futterbau- betriebe				
1968/69	203	256	285	235
1975/76	186	232	281	227
Veredlungs- betriebe				
1968/69	311	250	251	259
1975/76	-	-	-	313
Gemischt- betriebe				
1968/69	208	260	319	251
1975/76	197	247	299	249
Zusammen				
1973/74	193	245	295	245
1974/75 ²⁾	205	260	302	259
1974/75 ³⁾	196	259	302	255
1975/76	194	251	310	256

1) Hochgerechnete Ergebnisse nach Angaben der landwirtschaftlichen Testbetriebe zum Agrarbericht

2) Bis 1974/75 Abgrenzung nach § 4 LwG

3) Ab 1974/75 Abgrenzung nach sozialökonomischen Kriterien

Quelle: Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, BML (Hrsg.), Münster-Hiltrup 1977, S. 256 und Statistischer Monatsbericht, BML (Hrsg.), Heft 2 1975, o.O. S. 126

2.3 Lagekriterien ¹⁾

2.3.1 Hofpacht

In einer multiplen Regressionsanalyse von 1965 wurden Einflußgrößen auf den Pachtpreis quantifiziert. Bei den Hofpachtbetrieben wurde nach Fremd-pacht- und Verwandtschaftspachtbetrieben unterschieden. Es wurde der Einfluß folgender Faktoren auf den Pachtpreis der Hofpachtbetriebe betrachtet:

- Hektarsatz in DM nach der Einheitsbewertung von 1935
- Hackfruchtanteil mit Hackfrüchten in % der LN
- Schweinebesatz in GV-Schwein je 100 ha LN
- Rindviehbesatz in GV-Rind je 100 ha LN
- Altenteilslast in DM/ha BF. Sie ist ein Verrechnungsbetrag für freie Kost und Wohnung, die dem Verpächter ohne Gegenleistung gewährt wird.

Die Unterschiede im Pachtpreis je ha LN für Fremd-pachtbetriebe werden zu 49,6 % aus dem Hektarsatz (19,0 %), dem Hackfruchtanteil (14,5 %), dem Schweinebesatz (9,1 %) und dem Rindviehbesatz (7,0 %) erklärt. Bei den Verwandtschaftspachtbetrieben setzt sich die Varianzerklärung von 76,1 % im Pachtpreis aus den Merkmalen Hektarsatz (18,6 %), Hackfruchtanteil (12,0 %), Altenteilslast (42,8 %) und Schweinebesatz (2,7 %) zusammen. Der hohe Einfluß der Altenteilslast bei den Verwandtschaftspachtbetrieben erklärt sich dadurch, daß die Hofübergabe Voraussetzung dafür ist, um Altersgeld zu erhalten. Steigt die Altenteilslast ceteris paribus um 10 DM/ha BF, so erhöht sich der Pachtpreis für Verwandtschaftspachtbetriebe um 7 DM/ha.

1) Die Ausführungen zu diesem Gliederungspunkt beziehen sich, falls nichts anderes vermerkt ist, auf: Brehloh, P., Bedeutung, Gestaltung und Probleme der Landpacht und die wirtschaftliche Situation der Betriebe mit Pachtland in der Bundesrepublik Deutschland, Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik u. Agrarsoziologie e.V., Bonn, H. 199, Bonn 1968, S. 201-215.

Hektarsatz und Hackfruchtanteil bestimmen im wesentlichen die natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen der Hofpachtbetriebe. Wird der Hektarsatz (Hackfruchtanteil) um 100 DM (10 %) erhöht, dann steigt der Pachtpreis je ha für Fremd-pachtbetriebe um 7 DM (58 DM) und für Verwandtschaftspachtbetriebe um 5 DM (45 DM). Die Möglichkeit, den Viehbesatz je Flächeneinheit zu steigern, wirkt sich tendenziell auf eine Erhöhung des Pachtpreises aus.

2.3.2 Parzellenpacht

In der Untersuchung von 1965 wurden die Einflußgrößen für die durchschnittlichen Parzellenpachtpreise (Gemeindedurchschnitte) nach Ackerland und Grünland sowie nach Nord- und Süddeutschland¹⁾ gegliedert. Die Merkmale, deren Einfluß auf den Pachtpreis betrachtet wird, sind der Hektarsatz, die Parzellierung, die Unterhaltsstruktur, der Hackfruchtanteil und die Betriebsgrößenstruktur. Die Parzellierung wird mit der Anzahl der Teilstücke je 100 ha LN angegeben. Unter Unterhaltsstruktur ist der prozentuale Anteil der Wohnbevölkerung zu verstehen, der seinen Lebensunterhalt überwiegend aus landwirtschaftlicher Erwerbstätigkeit bezieht. Die Betriebsgrößenstruktur umfaßt die landwirtschaftlichen Betriebe mit 5 bis unter 10 ha LN in v.H. aller landwirtschaftlichen Betriebe, die mehr als 0,5 ha Betriebsfläche haben.

Der Unterschied im durchschnittlichen Pachtpreis für Ackerland im Bundesgebiet wird zu 71,9 % durch den Hektarsatz (54,3 %), die Parzellierung (10,5 %), die Unterhaltsstruktur (4,1 %) und den Hackfruchtanteil (3,0 %) erklärt. Für Ackerland in Norddeutschland

1) Norddeutschland: Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen.

Süddeutschland: Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern, Saarland.

beträgt der Erklärungsbeitrag 79,6 % mit Hektarsatz (69,4 %), Unterhaltsstruktur (6,7 %) und Hackfruchtanteil (3,5 %). Der Pachtpreis für Ackerland in Süddeutschland wird durch den Hektarsatz (22,8 %), die Parzellierung (15,1 %) und den Hackfruchtanteil (6,2 %) zu insgesamt 44,1 % bestimmt.

Der Unterschied im durchschnittlichen Grünlandpachtpreis für das Bundesgebiet wird zu 57,1 % erklärt durch die Einflußfaktoren Hektarsatz (44,8 %), Parzellierung (6,2 %), Unterhaltsstruktur (2,5 %), Hackfruchtanteil (3,6 %). In Norddeutschland wird der Pachtpreis für Grünland zu 79,5 % durch den Hektarsatz (67,6 %) und die Betriebsgrößenstruktur (11,9 %) erklärt. In Süddeutschland beeinflussen Hektarsatz (8,6 %) und Unterhaltsstruktur (7,5 %) den Pachtpreis, wobei der Einfluß der Unterhaltsstruktur nicht signifikant ist.

Der Hektarsatz liefert mit Abstand den höchsten Beitrag zur Varianzerklärung im durchschnittlichen Pachtpreis. Steigt ceteris paribus der Hektarsatz um 100 DM, so erhöht sich der Pachtpreis je ha für Ackerland (Grünland) zwischen 70 DM (7 DM) in Süddeutschland und 12 DM (12 DM) in Norddeutschland. Im Bundesgebiet steigt der Pachtpreis um 12 DM bei Ackerland und 10 DM bei Grünland. Der Hackfruchtanteil ergänzt den Einfluß des Hektarsatzes für die natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen. Nimmt der Hackfruchtanteil an der LN um 10 % zu, so erhöht sich der Pachtpreis für Ackerland zwischen 20 DM/ha in Norddeutschland und 32 DM/ha in Süddeutschland, im Bundesgebiet um 21 DM/ha. Steigt die überwiegend landwirtschaftlich orientierte Wohnbevölkerung um 1 %, dann erhöht sich der Pachtpreis um 1 DM/ha für Ackerland um 0,70 DM/ha für Grünland im Bundesgebiet. Dieser Anstieg des Pachtpreises erklärt sich durch den Nachfrageüberhang nach Pachtparzellen aufgrund der Unterhaltsstruktur. Nimmt die Anzahl der Teilstücke je 100 ha LN um 1 Teilstück zu, vermindert sich der Pachtpreis je ha um 1,20 DM für Grünland und 1,60 DM für Ackerland im Bundesgebiet. Die Ursache hierfür ist darin zu sehen, daß eine starke Flurzersplitterung die Rentabilität der landwirtschaftlichen Betriebe beeinträchtigt. Die kleinbetriebliche Struktur (Anteil der Betriebe

von 5 bis unter 10 ha LN) wirkt sich nur für Grünland in Norddeutschland auf die Höhe des Pachtpreises aus. Die kleinen Betriebe haben vermutlich ein besonderes Gewicht am Pachtmarkt für Grünland in Norddeutschland.

2.4 Verpächtergruppe

Die Beziehungen zwischen Hofpachtpreisen und Verpächtergruppe wurden 1955/56 für den Landesteil Nordrhein von Nordrhein-Westfalen untersucht, ohne repräsentativ zu sein¹⁾. Um beurteilen zu können, ob die Höhe der Pachtpreise angemessen ist, wurde der Hektarsatz der Pachtbetriebe zum Vergleich herangezogen. Demnach fordern die Gebietskörperschaften die niedrigsten Pachtpreise je ha. Auch die Industrie ist ein billiger Verpächter. Die Erbgemeinschaften, der Adel und die Kirchen verlangen ebenfalls unterdurchschnittliche Pachtpreise. Die Pachtpreise, die verpachtende Landwirte fordern, werden als angemessene Durchschnittspachtpreise in bezug auf den Hektarsatz betrachtet. Die freien Berufe und sonstige Verpächter weisen überdurchschnittliche Pachtpreisforderungen auf.

Über die Unterschiede des Parzellenpachtpreises nach Verpächtergruppen gibt die Landwirtschaftszählung 1971 Auskunft. Unter dem Durchschnitt aller Verpächtergruppen liegen die Pachtpreise, die von Gebietskörperschaften und juristischen Personen des privaten Rechts (Genossenschaften, Gesellschaften) sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts (Kirchen) gefordert werden²⁾. Die niedrigsten Parzellenpachtpreise werden von den Gebietskörperschaften verlangt. Ihnen folgen die Pachtpreise von Kirchen und sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts. Über dem Durchschnitt aller Verpächter liegen die von den natürlichen Personen geforderten Pachtpreise, wobei sich die fremden

-
- 1) Kalis, H., Der landwirtschaftliche Pachtpreis und seine Bestimmungsgründe (dargestellt an den Verhältnissen in Nordrhein), landw. Diss., Bonn 1960, S. 114 und 117
2) Siehe Anmerkungen Tabelle 10, I.c) (Einleitung)

Tabelle 39 Durchschnittliche Jahrespacht für zugepachtete Grundstücke nach Verpächtergruppen und für als ganzes verpachtete landw. Betriebe in der Bundesrepublik und in einigen Bundesländern, 1971, DM/ha

	Zupachtflächen verpachtet von				alle Verpächtergruppen	als ganzes gep. Betriebe Fremdpachtbetriebe ohne Eisern ²⁾ übernommenes In- ventar insges. von natür- lichen Per- sonen ver- pachtet			
	natürlichen Personen Fremd- pacht ¹⁾	juristischen Personen Gebiets- insges. Körper- schaften	sonstige d. priv. d. öff. Rechtes	alle Verpächtergruppen					
Bundesrepublik	235	232	167	137	209	183	230	248	259
Schleswig- Holstein	273	263	163	134	222	199	261	249	286
Niedersachsen	231	228	191	168	211	177	228	254	257
Nordrhein- Westfalen	279	318	224	208	238	215	295	272	278
Hessen	157	174	122	114	133	116	166	275	166
Rheinland- Pfalz	223	221	132	104	279	135	219	223	242
Baden-Württem- berg	272	246	124	105	209	167	247	200	202
Bayern	203	198	162	134	191	138	198	224	233
Saarland	84	86	60	53	119	83	85	191	326

1) ohne Eltern, Schwiegereltern, Geschwister oder Kinder

2) DM/ha LF

Quelle: Statistisches Bundesamt, LZ 1971, Heft 6, Stuttgart u. Mainz 1975, S. 68 ff., S. 128 ff.

Verpächter insgesamt etwas nach oben von den Verwandten abheben. Die Parzellenpachtpreise von den natürlichen Personen, zu denen auch verpachtende Landwirte gehören, dürften in den einzelnen Bundesländern den Ertragsverhältnissen der Parzellen und damit den Preisen auf dem Pachtmarkt am ehesten entsprechen (Tabelle 39). An den unterschiedlichen Pachtpreisforderungen sowohl bei Hof- als auch bei Zupacht läßt sich die Bedeutung der Pachteinahmen als Einkommensbestandteil für die einzelnen Verpächtergruppen ablesen. Die Verpächter mit landwirtschaftlicher Sachkenntnis fordern in etwa einen auch für den Pächter angemessenen Pachtpreis.

2.5 Gerechter Pachtpreis¹⁾

Wesentliche Faktoren für die Pachtpreisbildung bei Hof- und Zupacht sind die Ertragskraft des Hofes, die Organisation des Betriebes, Angebot und Nachfrage am Pachtmarkt und die Stellung der Verpächter (Verpächtergruppe). Die Ertragskraft des Hofes, die die natürliche und technische Ausstattung umfaßt und die Organisation des Betriebes sind die entscheidenden Faktoren für die einzelbetriebliche Pachtpreisfindung. Beide Faktoren kommen im Deckungsbeitrag (Leistung abzüglich variable Spezialkosten) zum Ausdruck. Ein gerechter Pachtpreis bedeutet für den Verpächter eine angemessene Verzinsung des überlassenen Verpächterkapitals und für den Pächter ein angemessenes Einkommen aus dem Pachtobjekt. Bei der Zupacht kann als Anhaltswert für den Pachtpreis der halbe Deckungsbeitrag, der von einer Parzelle in einem Jahr erwirtschaftet wird, angesehen werden. Dieser Anhaltspunkt macht aber einzelbetriebliche Beurteilungen bei der Pacht nicht überflüssig. So richtet sich der mögliche Pachtpreis danach, ob der Pächter ein angemessenes zusätzliches Einkommen von der zugepachteten Fläche erwirtschaften kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, ob durch die Zupacht vorhandene Kapazitäten besser ausge-

1) Vgl. Dwehus, F., Wie hoch darf der Pachtpreis sein?
"DLG-Mitteilungen", Jg. 92, H. 22/1977, Frankfurt a.M. 1977,
S. 1210 ff.

lastet werden, ob zusätzliche Investitionen, die der zugepachteten Fläche zugeteilt werden müssen, erforderlich sind oder steuerliche Gründe vorliegen ¹⁾.

Bei der Hofpacht mit pächtereigenem Inventar erscheint je nach den einzelbetrieblichen Verhältnissen ein Pachtpreis in der Größenordnung von ungefähr 40 % des Gesamtdeckungsbeitrages angemessen.

Die Fortschreibung des Pachtpreises in langfristigen Pachtverträgen hängt von der Entwicklung des Gewinns ab. Steigt der Gewinn nachhaltig, so läßt sich der Restgewinn nach Abzug des gestiegenen Lohnanspruches der Pächterfamilie auf den Kapitaleinsatz von Verpächter und Pächter verteilen. Verschlechtert sich die Ertrags- und Einkommenslage für den Pächter nachhaltig, kann in dieser Weise umgekehrt verfahren werden, um einen gerechten Pachtpreis zu finden.

Die Pachtpreise für Hof- und Zupacht bilden sich über Angebot und Nachfrage auf dem freien Pachtmarkt. Von kurzfristigen Preisausschlägen abgesehen, ist auf Dauer davon auszugehen, daß sich die Pachtpreise in angemessener Weise auf die Ertragsfähigkeit der Pachtobjekte einspielen. Über die Art und Bedeutung von zusätzlichen Leistungen, die im Pachtpreis nicht zum Ausdruck kommen, liegen keine statistischen Angaben vor. Da die Vereinbarung der Pachtpreise in der Bundesrepublik Deutschland nicht behördlich beeinflußt wird, besteht keine erkennbare Veranlassung für Leistungen zusätzlich zum marktgerechten Pachtpreis.

1) Vgl. Wagner, H., Pachtpreise - Wie weit kann ich gehen?, "top agrar", o.J., H. 9/1976, Münster-Hiltrup 1976. S. 16 ff.

D) Probleme der Pachtbetriebe

=====

Die rechtliche und wirtschaftliche Problematik, der die Pachtbetriebe ausgesetzt sind, hat den Gesetzgeber veranlaßt, eine grundlegende Novellierung des Pachtrechts in Angriff zu nehmen. Die Bemühungen um eine Novellierung des Landpachtrechts gehen auf das Jahr 1966 zurück. Zwischenzeitlich gab es eine Vielzahl von Vorentwürfen, Referentenentwürfen und Abstimmungen zwischen den Verbänden der landwirtschaftlichen Pächter und Verpächter. Am 1. März 1977 brachte die Bundesregierung (Deutscher Bundestag, Drucksache 8/141) den Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts ein. Nach Beratung in erster Lesung am 17. März 1977 wurde der Entwurf an den Rechtsausschuß - federführend- sowie den Ernährungsausschuß - mitberatend - überwiesen. Nach einer Anhörung von Sachverständigen im Ernährungsausschuß am 25. Mai 1977 stand zu erwarten, daß der Entwurf zügig weiter behandelt wurde. Er war im wesentlichen damit begründet worden, daß sich in der Landwirtschaft - insbesondere in den letzten zwanzig Jahren - ein tiefgreifender Strukturwandel vollzogen habe, der durch eine zunehmende Technisierung, den Wechsel von lohnintensiver zur kapitalintensiven Wirtschaftsweise wie auch durch eine wachsende Bedeutung der Betriebs- und Parzellenpacht gekennzeichnet sei. Diesem Wandel sollte durch eine Neuordnung des bisher zum Teil noch von den Vorstellungen und Verhältnissen der Jahrhundertwende bestimmten Landpachtrechts Rechnung getragen werden. Insbesondere sollte dem Pächter eine moderne Betriebsführung ermöglicht werden. Ebenfalls sollten Maßnahmen zur Sicherstellung der Ertragsfähigkeit der Pachtsache die Verpachtungsbereitschaft und damit die Bodenmobilität verstärken.

Die Lösung dieser Probleme sah die Bundesregierung in einer Aufhebung des geltenden Landpachtgesetzes und einer erneuten Zusammenfassung des materiellen landwirtschaftlichen Pachtrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch. Dabei sollte das bisher im Landpachtgesetz vorgesehene Anzeige- und Beanstandungsverfahren bei Landpachtverträgen als überholt insgesamt entfallen. Die ersatzlose Aufhebung des Landpachtgesetzes war von allen beteiligten Kreisen einhellig begrüßt worden, weil dieses Gesetz sich wegen der mangelnden Tauglichkeit seines Regelungsinstrumentariums zur Herbeiführung eines agrarstrukturellen Erfolges in der Praxis kaum etablieren können. Es hat kaum eine entsprechende Verwaltungspraxis und - wegen Fehlens

der Verwaltungsentscheidungen - erst recht keine gefestigte Rechtsprechung zu den Tatbestandsmerkmalen der Beanstandungsgründe gegeben.

An wesentlichen Neuerungen sah der Entwurf insbesondere vor

- Änderung der Vorschriften über das Pachtinventar zur Verbesserung der Kreditbasis des Pächters,
- Einführung einer Betriebsbeschreibung zu Beginn und am Ende der Pacht,
- Einführung einer Kooperationsklausel, durch die dem Pächter die Überlassung der Pachtsache an einen landwirtschaftlichen Zusammenschluß unter erleichterten Bedingungen ermöglicht wird,
- Änderung der Vorschriften über Nutzungsänderungen, Verwendungen und Einrichtungen zur Ermöglichung einer wirkungsvollen Betriebsanpassung an die Marktverhältnisse sowie zur Erhöhung der Investitionsmöglichkeit und Investitionsbereitschaft des Pächters,
- Verlängerung der Kündigungsfrist für Pachtverträge auf unbestimmte Zeit.

Überraschenderweise wurde im weiteren Verlauf der Diskussion zunächst von den Bundesländern Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein die Beibehaltung des Anzeige- und Beanstandungsverfahrens gefordert. Dieses Petitum muß schon deswegen überraschen, weil an sich nicht die Beibehaltung eines vorher für untauglich erklärten Instrumentariums hätte gefordert werden können, sondern die Entwicklung einer geeigneten Methode der Pachtkontrolle.

Aufgrund einer interfraktionellen Initiative aller im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien wurde am 6. März 1979 (Deutscher Bundestag, Drucksache 8/2615) der "Entwurf eines Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtenschutzgesetz)" eingebracht. Die Neuauflage eines noch im Jahre 1977 allgemein als untauglich bezeichneten Instrumentariums wird damit begründet, daß in den vergangenen zwei Jahren der landwirtschaftliche Pachtmarkt zunehmend einem starken Nachfragedruck ausgesetzt sei. Dabei zeichneten sich unerwünschte Verdrängungserscheinungen und Preisentwicklungen ab, denen nur durch eine wirksame behördliche Kontrolle von Landpachtverträgen begegnet werden könne. Unter Aufhebung des geltenden Landpachtgesetzes sei daher das Anzeige- und Beanstandungsverfahren bei Landpachtverträgen mit einem den Bedürfnissen einer modernen Landwirtschaft angepaßten Inhalt neu zu regeln.

Der Verpächter hat den Abschluß eines Landpachtvertrages bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde anzuzeigen. Das gleiche gilt für Änderungen des Landpachtvertrages. Zur Anzeige ist auch der Pächter

berechtigt. Der Abschluß eines Landpachtvertrages ist bei der Pacht eines landwirtschaftlichen Betriebes spätestens drei Monate und bei der Pacht eines Grundstücks spätestens einen Monat vor Beginn des Pachtverhältnisses anzuzeigen. Die Vertragsänderung ist binnen einem Monat nach ihrer Vereinbarung anzuzeigen. Es bestehen weiterhin Ausnahmen von der Anzeigepflicht.

Die Beanstandungsgründe stellen sich gemäß § 4 des Entwurfs in der Fassung des abschließenden Berichts des Ernährungsausschusses vom 30. Mai 1979 an den Rechtsausschuß wie folgt dar:

- (1) Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung beanstanden, wenn
 1. die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine ungesunde Anhäufung von land- oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen bedeutet,
 2. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird oder
 3. der Pachtzins nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

Nach § 3 Abs. 2 des Entwurfs können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung zur erleichterten Durchführung des Gesetzes

1. Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke, durch deren Pacht die vom Pächter bewirtschaftete Fläche insgesamt einen bestimmten Umfang nicht übersteigt,
 2. Landpachtverträge über Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe und
 3. Landpachtverträge über Grundstücke oder Betriebe in bestimmten Landesteilen
- von der Anzeigepflicht ausnehmen.

Des weiteren können die Landesregierungen gemäß § 4 Abs. 4 des Entwurfs zur erleichterten Handhabung des Tatbestandes der ungesunden Verteilung der Bodennutzung Grenzen bestimmen, bis zu denen landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke gepachtet werden können, ohne daß eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung anzunehmen ist.

Die Entscheidung über die Beanstandung eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung ist binnen einem Monat nach Anzeige des Vertragsabschlusses oder der Vertragsänderung zu treffen. Enthält die Entscheidung eine Beanstandung, so sind die Vertragsteile im Beanstandungsbescheid aufzufordern, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Kommen die Vertragsteile der Aufforderung nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht einer der Vertragsteile binnen der Frist einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellt. Das Landwirtschaftsgericht kann im Streitfall feststellen, daß der Landpachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Landpachtvertrag aufheben.

Die Landwirtschaftsbehörde kann die Anzeige des Abschlusses eines Landpachtvertrages erzwingen.

Gegen die beabsichtigte Neuregelung ist heftige Kritik geübt worden, weil mit dem Mittel der Kontrolle des Pachtmarktes den Schwierigkeiten nicht wirksam begegnet werden könne, da die regionale Verengung des Pachtmarktes konjunkturelle und agrarpolitische Ursachen habe. Eine Kontrolle des Pachtmarktes bedeute im Hinblick auf die nachfolgenden Punkte lediglich ein Kurieren an Symptomen.

- Infolge der konjunkturellen Lage hat sich der Strukturwandel in der Landwirtschaft erheblich verlangsamt. Darüber hinaus macht sich eine große Nachfrage nach Zupachtflächen aus dem Bereich der gewerblichen Veredler bemerkbar. Die Grenzen der innerbetrieblichen Aufstockung im Wege der Veredlung führen ebenfalls zu größerer Nachfrage nach Pachtflächen.
- Das Interesse von Pächtern wie Verpächtern richtet sich auf einen liberalen Pachtmarkt. Eine Kontrolle lähmt die Bereitschaft der Verpächter zur Abgabe ihrer Flächen oder erschwert sie doch zumindest. Die oft im Wege der Zupacht betriebswirtschaftlich günstige Verbesserung der Betriebsstruktur, die Wanderung des Bodens zum besseren Wirt wird erschwert oder verhindert.
- Die meisten Landpachtverträge wurden in der Vergangenheit nicht angezeigt. Es ist nicht zu erwarten, daß dies in Zukunft anders sein wird. Ob es zumutbar und möglich ist, die Anzeige von Vertragsabschlüssen oder Vertragsänderungen im großen Maße durch Verhängung von Ordnungsgeldern zu erzwingen, erscheint fraglich. Jeder Versuch, die Pachtkontrolle in der Praxis tatsächlich durchzuführen, scheitert letztlich daran, daß die Rechtsänderungen - anders als beim Grundstücksverkehr, bei dem die fehlende Genehmigung eine

Grundbuchssperre bewirkt - nicht evident werden. Verwaltungsaufwand und Verwaltungserfolg stehen unter diesen Umständen aller Erfahrung nach in keinem vertretbaren Verhältnis zueinander. Behält man dennoch eine Kontrolle des Pachtmarktes bei und will sie auch tatsächlich durchführen, dann wären Umgehungsgeschäfte und ein grauer Pachtmarkt die sichere Folge.

- Die Aufrechterhaltung des Anzeige- und Beanstandungsverfahrens wird auch aus ordnungspolitischen Gründen abgelehnt. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinen Entscheidungen zu § 9 GrdstVG bereits die verfassungsrechtlichen Grenzen eines möglichen Eingriffs in die Dispositionsfreiheit des Eigentümers aufgezeigt. Diese Grenzen sind im Bereich des Pachtrechts enger zu ziehen, da der Abschluß eines Pachtvertrages - anders als der Abschluß eines Kaufvertrages - keine Rechtsänderung auf Dauer herbeiführt.

Im Hinblick auf die gebotene Differenzierung bei der Anwendung des Anzeige- und Beanstandungsverfahrens kommt folgenden Vorschriften besondere Bedeutung zu:

Die Länder können bestimmen, daß der Anzeigepflicht nicht unterliegen

- Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke, durch deren Pacht die vom Pächter bewirtschaftete Fläche insgesamt einen bestimmten Umfang nicht überschreitet und
- Landpachtverträge über Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe.

Die Länder können auch Grenzen bestimmen, bis zu denen landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke gepachtet werden können, ohne daß eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung anzunehmen ist.

Des weiteren wird erwogen, den Ländern die Möglichkeit einzuräumen, ganze Gebiete von der Pachtkontrolle auszunehmen.

Weitere Eingriffe in den Pachtmarkt als im Entwurf des Landpacht-schutzgesetzes vorgesehen werden zur Zeit nicht mehr ernsthaft diskutiert. So steht insbesondere die Einführung einer Genehmigungspflicht für Landpachtverträge nicht mehr zur Rede. Das gleiche gilt für die zeitweise geforderte Einführung einer Betriebsgrößengrenze, ab der eine Zupacht nicht mehr möglich sein sollte, und ein gesetzliches Vorpachtrecht der ortsansässigen Landwirte.

Der bürgerlich-rechtliche Teil des Pachtrechts soll - wie bisher geplant - in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen werden, und zwar mit folgenden Schwerpunkten:

- Die Änderung der Vorschriften über Nutzungsänderungen soll dem Pächter eine moderne Wirtschaftsführung ermöglichen, wobei die Zustimmung des Verpächters durch das Gericht ersetzt werden kann.
- Das Pächterinventar soll leichter beliehen werden können.

- Eine obligatorische Betriebsbeschreibung zur Vermeidung von Streitigkeiten bei Pachtende wird eingeführt. Können sich die Parteien hierüber nicht einigen, erfolgt eine Bestellung eines Sachverständigen durch das Gericht.
- Die Einführung einer Kooperationsklausel soll es dem Pächter ermöglichen, die Pachtsache im Interesse einer rentableren Nutzung in einen landwirtschaftlichen Zusammenschluß einzubringen.
- Die Kündigungsfrist für Pachtverträge auf unbestimmte Zeit wird auf zwei Jahre verlängert, da es unter den heutigen betriebs- und marktwirtschaftlichen Bedingungen in der Regel nicht möglich ist, einen Pachtvertrag in einem kürzeren Zeitraum ordnungsgemäß und ohne vermeidbare Verluste abzuwickeln.
- Bei Pachtverträgen auf bestimmte Zeit besteht ein Recht der Vertragspartner, schon im dritten Jahr vor Ablauf der Pachtzeit zu klären, ob der Pachtvertrag fortgesetzt werden soll oder nicht.
- Der Pächter erhält für den Fall seiner Berufsunfähigkeit ein Kündigungsrecht.
- Durch Einführung der Halmtaxe soll dem Pächter ein angemessener Ersatz seiner Aufwendungen oder des Aufwuchses gewährt werden, wenn die Pacht im Laufe eines Pachtjahres endet.
- Bei Tod des Pächters kann künftig auch der Verpächter den Pachtvertrag unter gewissen Voraussetzungen kündigen.
- Die soziale Kündigungsschutzklausel, das heißt die Pachtschutzregelung des bisherigen § 8 LPG, wird übernommen und ausgebaut.

Gegen den bürgerlich-rechtlichen Teil des Entwurfs besteht das Bedenken, daß

- er in dem Versuch, die gesamte Problematik gesetzlich zu regeln, zu detailliert wird mit der Folge, daß sich nur neue Quellen für Streitigkeiten auftun,
- die verstärkte Ausweisung von Entscheidungsmöglichkeiten durch Sachverständige und Gerichte die Zahl der Streitigkeiten nicht verkleinert ("Vom Rechtsstaat zum Rechtswegestaat"),
- der Betriebspacht im Gegensatz zur Parzellenpacht zuviel Aufmerksamkeit bei der Regelung geschenkt wurde, da Betriebe häufig aufgrund Einzel- oder Formularverträgen, die sich weitgehend vom Gesetzesinhalt lösen, gepachtet werden.

Bei aller Kritik an den entworfenen Regelungen besteht ein dringendes Interesse an der Neugestaltung des landwirtschaftlichen Pachtrechts zur Lösung einer Vielzahl rechtlicher Probleme der Pachtbetriebe. Es steht zu hoffen, daß das Gesetzgebungsverfahren noch in dieser Legislaturperiode zum Abschluß geführt wird.

IV. Die Nutzung der Wirtschaftsfläche

A) Nutzung der Wirtschaftsfläche - Umwidmungsraten - Bodenpreise

Die Wirtschaftsfläche der Bundesrepublik Deutschland umfaßt rd. 24,75 Mio ha. Davon entfallen über die Hälfte auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche, knapp 1/3 ist mit Wald bedeckt; annähernd 10 % entfallen auf Gebäude- und Hofflächen, Straßen, Wege und Eisenbahnen. Weniger als 5 % entfallen auf Öd- und Unland, unkultivierte Moorflächen und nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Fläche (Tab. 40).

Die Entwicklung der Nutzung der Wirtschaftsfläche ist gekennzeichnet durch den langsamen Rückgang der landwirtschaftlich genutzten Fläche und einen relativ starken Anstieg der landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Fläche sowie der Gebäude- und Hoffläche (Tab. 41 und 40).

Betrachtet man die miteinander vergleichbaren Angaben für 1964/69 und 1976, dann ergibt sich ein Rückgang der landwirtschaftlich genutzten Fläche um 3,7 %, der zu einer Abnahme des Anteils an der gesamten Wirtschaftsfläche um 2,5 % bzw. 1,4 Prozentpunkte führt. Die relativ umfangreiche Aufgabe der Bodenbewirtschaftung im Zusammenhang mit der Abwanderung von Arbeitskräften aus der Landwirtschaft führte zu einer Zunahme des Umfanges der nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Fläche um 97 % und zum Anstieg ihres Anteils an der gesamten Wirtschaftsfläche um nahezu 100 %.

Die rege Bautätigkeit führte zu einer Zunahme der Gebäude- und Hofflächen um 24 % und einen Anstieg ihres Anteils an der gesamten Wirtschaftsfläche um 15,4 % bzw. 0,6 Prozentpunkte.

Die Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Eisenbahnen) nahm um 6,5 % zu, ihr Anteil an der Wirtschaftsfläche um knapp 7 %.

Die hier erkennbaren Umwidmungsraten stehen in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung und der Raumordnungs- und Flächennutzungspolitik. Expansion der gewerblichen Wirtschaft und allgemeine Wohlstandssteigerung beleben die Nachfrage nach Bauland und Verkehrsflächen; die künstliche Verknappung des Baubodenangebots durch eine straffe behördliche Flächennutzungs- und Bauplanung halten

jedoch die Nachfrage in Grenzen und führen zu einem relativ sparsamen Umgang bezüglich der Verwendung des Bodens als Bauland. Dieser Sachverhalt führte zu einem sehr starken Auseinanderklaffen der Preise für landwirtschaftliche Nutzfläche und Bauland, wie es z.B. von Pook und Mantau beschrieben wurde¹⁾. In den Jahren 1968-1973 war Wohnungsbauerwartungsland in Nordrhein-Westfalen 3-5 x und baureifes Wohnbauland 8-12 x so teuer wie Ackerland. Die Preise für Industrie- und Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen liegen niedriger, zum Teil aber auch erheblich über den Ackerlandpreisen.

Die Gliederung der Wirtschaftsfläche weist natürlich eine gewisse regionale Differenzierung auf, welche sich aus der ungleichmäßigen natürlichen und wirtschaftlichen Ausstattung der einzelnen Regionen ergibt. So liegt z.B. der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Schleswig-Holstein besonders hoch (73 %) und in Hessen besonders niedrig (43,3 %); umgekehrt liegt der Waldanteil in Schleswig-Holstein besonders niedrig (8,9 %) und in Hessen besonders hoch (39,9 %). Den höchsten Anteil der Gebäude- und Hoffläche weist das am dichtesten besiedelte Bundesland Nordrhein-Westfalen auf (9,0 %) (Tabelle 40).

1) siehe Fußnote 1) S. 32

Table 40 Gliederung der Wirtschaftsfläche nach Hauptnutzungsarten 1976

L a n d	Insgesamt		Landwirt- schaftlich genutzte Fläche		Nicht mehr genutzte landwirt- schaftl. Fläche		Öd- und Unland		Unkulti- vierte Moor- flächen		W a l d	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bundesrepublik	24744900	100	13269800	54,3	310100	1,1	661900	2,7	158600	0,7	7164600	28,9
Schleswig- Holstein	1555400	100	1135600	73,0	3300	0,2	45000	2,9	12000	0,8	137500	8,9
Niedersachsen	4738300	100	2893200	61,1	35200	0,7	154900	3,3	106700	2,3	932400	19,7
Nordrhein- Westfalen	3412700	100	1866100	54,7	36700	1,1	57500	1,7	3800	0,1	806300	23,6
Hessen	2102100	100	913300	43,3	43700	2,0	42500	2,0	100	0,0	831800	39,9
Rheinland-Pfalz	1983900	100	870800	43,9	73300	3,7	58600	3,0	1000	0,1	751700	37,9
Baden-Württem- berg	3546200	100	1730500	48,8	43100	1,3	70100	2,0	6200	0,2	1301400	36,5
Bayern	6980800	100	3699900	53,0	58900	0,8	221200	3,2	27300	0,4	2308400	33,1
Saarland	256700	100	116200	45,3	13500	5,3	8400	3,3	200	0,1	80600	31,4

1) Einschließlich der Flächen außerhalb der Betriebe unter 0,5 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche
 Quelle: Statistisches Jahrbuch 1977 für die Bundesrepublik Deutschland, Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), Stuttgart und Mainz 1977, S. 141, mit eigenen Berechnungen

Fortsetzung Tabelle 40

Gewässer		Gebäude- und Hof- flächen		Straßen, Wege, Eisenbahnen		Park- und Grünan- lagen, Ziergärten, Friedhöfe, Sport-, Flug- und Militär- übungsplätze	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
456300	1,8	1182700	4,5	1140200	4,6	359900	1,4
73000	4,7	65600	4,2	59400	3,8	24000	1,5
109900	2,3	201400	4,2	236000	5,0	68700	1,4
52000	1,5	307700	9,0	201700	5,9	80800	2,4
23600	1,1	94500	4,5	124700	5,9	27800	1,3
27700	1,4	66400	3,3	105700	5,3	28700	1,4
32700	1,0	160300	4,5	158700	4,5	43200	1,2
121200	1,7	218000	3,1	248800	3,6	77100	1,1
2200	0,8	16800	6,5	15000	5,8	3800	1,5

Tabelle 41 Gliederung der Wirtschaftsfläche nach Hauptnutzungsarten 1970¹⁾

L a n d	Insgesamt		Landwirt- schaftlich genutzte Fläche		Nicht mehr genutzte landwirt- schaftl. Fläche		Öd- und Unland		Unkulti- vierte Moorflächen	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1964/69 D	24747000	100	13782400	55,7	157400	0,6	663000	2,7	175000	0,7
Bundesrepublik	24776600	100	13578200	54,8	220600	0,9	672600	2,7	169700	0,7
Schleswig- Holstein	1570400	100	1153000	73,4	3200	0,2	46300	2,9	14900	1,0
Niedersachsen	4733900	100	2894700	61,2	20200	0,4	160700	3,4	112300	2,4
Nordrhein-West- falen	3411100	100	1931800	56,6	27900	0,8	66500	1,9	4700	0,1
Hessen	2117000	100	948900	44,8	33500	1,6	41800	2,0	700	0,0
Rheinland- Pfalz	1984000	100	912000	46,0	47200	2,4	54800	2,7	1400	0,1
Baden-Württem- berg	3552200	100	1811500	51,0	32600	0,9	64900	1,8	6000	0,2
Bayern	6982800	100	3752900	53,8	43200	0,6	224400	3,2	28600	0,4
Saarland	256800	100	121000	47,1	10800	4,2	7400	2,9	200	0,1

1) Der Fragenkatalog dieser Erhebung wurde 1970 bei einigen Positionen gegenüber früheren Jahren geändert, so daß bei einigen Kultur- bzw. Nutzungsarten ein Vergleich mit den Vorjahren (Einzeljahre) nicht möglich ist. Der sechsjährige Durchschnitt 1964/69 ist hingegen infolge Umrechnung und Anpassung mit den Ergebnissen des Erhebungsjahres größtenteils vergleichbar.

2) Einschließlich der Flächen außerhalb der Betriebe unter 0,5 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche

Quelle: Statistisches Jahrbuch 1971 für die Bundesrepublik Deutschland, Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.) Stuttgart und Mainz 1971, S. 148, mit eigenen Berechnungen

Fortsetzung Tabelle 41

W a l d		Gewässer		Gebäude- und Hof- flächen		Straßen, Wege, Eisenbahnen		Park- und Grünan- lagen, Ziergärten, Friedhöfe, Sport-, Flug- u. Militär- übungsplätze	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
7177900	29,0	427300	1,7	953800	3,9	1070200	4,3	339900	1,4
7169500	28,9	443400	1,8	1048200	4,2	1115000	4,5	339900	1,5
133700	8,5	73700	4,7	63700	4,0	57700	3,7	24400	1,6
953400	20,1	100100	2,1	182800	3,9	233100	4,9	76600	1,6
808600	23,7	50700	1,5	268000	7,9	186500	5,5	66200	2,0
825200	39,0	23300	1,1	86900	4,1	126600	6,0	30000	1,4
750200	37,8	27500	1,4	59600	3,0	103600	5,2	27700	1,4
1295100	36,5	31600	0,9	129700	3,6	144800	4,1	36000	1,0
2307800	33,1	119300	1,7	205400	2,9	229600	3,3	71600	1,0
81600	31,7	2300	0,9	15900	6,2	14100	5,5	3600	1,4

B) Rechtliche Grundlagen für die administrative Regelung der Landnutzung (allocation)

1. Eigentumsbegrenzung für natürliche und juristische Personen, Ausländer

Natürliche Personen

Hinsichtlich der Grundrechtsträgerschaft gibt es bei der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG keine rechtlichen Schwierigkeiten, Die Rechte aus Art. 14 GG gelten nicht nur für Deutsche, sondern schlechthin für alle Menschen. Art. 14 GG ist also ein Menschenrecht im Sinne der Grundrechtssubjektivität¹⁾. An internationalen Rechtsgrundlagen sind dazu zu nennen die Europäische Menschenrechtskonvention, die in Art. 1 des ersten Zusatzprotokolls das Eigentum als Menschenrecht gewährleistet. Diese Konvention gilt in der Bundesrepublik als Gesetz ohne Verfassungskraft. Die allgemeine Erklärung der Menschenrechte, die am 10. Dezember 1948 von der Generalversammlung der Vereinten Nationen verkündet worden ist, führt in Art. 17 unter den Menschenrechten ebenfalls das Eigentum auf. Diese Erklärung hat jedoch innerstaatlich keine Gesetzeskraft und auch nicht den Rang eines völkerrechtlich verbindenden Vertrages. Unmittelbare Eigentumsbegrenzungen für natürliche Personen ergeben sich somit nicht, sondern lediglich mittelbare. Das Staatsangehörigkeits- und Ausländerrecht, das Gewerbe-recht, das Steuerrecht, das Arbeits- und Sozialrecht sowie zahlreiche sonstige Rechtsmaterien regeln Fragen der Staatsangehörigkeit, der Niederlassungsfreiheit, der Zulassung zum Gewerbe, der Steuerpflicht, der Zugehörigkeit zur Sozialversicherung usw., die Auswirkungen auf den Erwerb und die Nutzung von Eigentum, insbesondere an landwirtschaftlichen Grundstücken, in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Das landwirtschaftliche Bodenlenkungsrecht im weitesten Sinne (Grundstückverkehrsrecht, Landpachtrecht, Anerbenrecht, Flurbereini-gungs- und Siedlungsrecht) führt zu einer Bodenlenkung auf den Landwirt und damit mittelbar zu einer Eigentumserwerbs- bzw. Veräuße-rungsbegrenzung durch natürliche Personen. In diesem Zusammenhang hat das OLG Karlsruhe²⁾ im Hinblick auf eine ausländische natür-liche Person entschieden, daß die Veräußerung landwirtschaftlicher

1) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14, Rdnr. 11.

2) AgrarR 78, 52.

Grundstücke an Schweizer Landwirte im Grenzgebiet am Hochrhein (Schaffhausen) konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche, wenn ein erwerbwilliger deutscher Vollberufslandwirt zur Aufstockung eines Aussiedlerhofs das an seinen Besitz angrenzende Grundstück dringend benötige. Das OLG hat seine Entscheidung unter anderem näher damit begründet, daß eine Aufstockung durch Pacht keine langfristige Sicherheit biete, da "nach Auslaufen der Pachtverträge diese Flächen nicht mehr gepachtet werden können, weil die Eigentümer geneigt sind, neue Pachtverträge mit Schweizer Landwirten abzuschließen, die höhere Pachtzinsen als deutsche Landwirte zahlen und zahlen können". Das OLG verweist dazu im einzelnen auf die höheren schweizerischen Erzeugerpreise und die stärkere Agrarförderung.

Andere Eigentumsbegrenzungen in bezug auf den Eigentumserwerb natürlicher Personen sind nicht ersichtlich.

Juristische Personen

Während inländischen juristischen Personen das Grundrecht aus Art. 14 GG gemäß Art. 19 Abs. 3 GG auch zusteht, da Vermögenspositionen ihrem Wesen nach auch auf diese anwendbar sind, können sich ausländische juristische Personen grundsätzlich nicht auf Art. 14 GG berufen. Etwas anderes gilt dann, wenn völkerrechtliche Verträge und sonstige völkerrechtliche Vorschriften, unter denen auch das europäische Gemeinschaftsrecht zu verstehen ist, eine Gleichbehandlung inländischer und ausländischer juristischer Personen vorsehen.

Neben einschlägigen völkerrechtlichen Verträgen ist im EWG-Bereich der nach Art. 58 EWG-Vertrag auch für juristische Personen geltende Art. 7 EWG-Vertrag anzuwenden, der jede Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit verbietet.

Über diese Grundsätze hinaus wird erwogen, ausländischen juristischen Personen die Berufung auf Art. 14 GG auch dann zu eröffnen, wenn eine Gleichbehandlung deutscher Unternehmen in dem betreffenden fremden Land gewährleistet ist, ohne daß entsprechende Verträge bestehen¹⁾.

1) Maunz/Dürig/Herzog, Art. 14, Rdnr. 12.

Im Bodenlenkungsrecht (Grundstückverkehrsrecht, Landpachtrecht, An-erbenrecht, Flurbereinigungs- und Siedlungsrecht) hat die natürliche Person einen deutlichen Vorzug vor der juristischen Person. Im Grundstückverkehrsgesetz wird etwa unter dem privilegierten Landwirt lediglich die natürliche Person verstanden, obwohl unstreitig ¹⁾ auch eine juristische Person zur berufsständischen Selbstverwaltungskörperschaft wahlberechtigt sein kann.

Das kommende Landpachtrecht wird juristischen Personen insofern eine bessere Stellung einräumen, als durch die Kooperationsklausel die genehmigungsfreie Einbringung von Pachtgrundstücken in eine Kooperation möglich sein wird.

Das Agrarförderungsrecht gewährt bei der Bildung und dem Betrieb von landwirtschaftlichen Kooperationen eine besondere Förderung.

Auf der anderen Seite führt die Einbringung des Hofes in eine Gesellschaft gemäß § 13 Abs. 1 der Höfeordnung nicht nur zum Verlust der Hofeigenschaft, sondern auch zu einer selbständigen Nachabfindungspflicht. Zu beachten ist jedoch, daß dieses nur dann gilt, wenn der Hof zu Eigentum in die Gesellschaft eingebracht wird, nicht aber, wenn es sich nur um eine Einbringung zur Nutzung handelt.

2. Bodennutzungsplanung und -kontrolle (regional und national, einschl. Landschaftsschutz)

Das Planungsrecht des Bundes, der Länder und der Gemeinden in allen Stufen und Zweigen der Planung ist für die Landnutzung von großer Bedeutung. Da es in der Hauptsache land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sind, die über die jeweilige allgemeine oder spezielle Planung einem anderen Nutzungszweck zugeführt werden, enthalten die Planungsgesetze in der Regel Vorschriften, die sich mit der Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft beschäftigen. Wenn und solange die Land- und Forstwirtschaft als die geringstmögliche Form der Landnutzung betrachtet werden, sind derartige Schutz- und Abwägungsvorschriften selbstverständlich auch von Bedeutung. Auf der anderen Seite ist die Interessenvertretung der Land- und Forstwirtschaft aber auch nicht an einer planungsrechtlichen Festschreibung land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche auf Dauer (sogenannte landwirtschaftliche Vorranggebiete

1) Vgl. etwa § 5 des Landwirtschaftskammer-Gesetzes Nordrhein-Westfalen vom 11. Februar 1949 (GV.NW., S 53).

te) interessiert, weil durch diese Festschreibung Abstufungen und Wertzuwächse ausgeschlossen wären. Die Planung bedeutet in der Regel eine Vorstufe für einen Eingriff aufgrund eines bestimmten Gesetzes. Erst dieser Eingriff führt dann möglicherweise zu Enteignung oder enteignungsgleichem Eingriff mit der Auslösung der Entschädigungspflicht. Sonstige planungsrechtliche Beschränkungen halten sich im Zweifel im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums. Häufig sind jedoch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke Gegenstand etlicher sich überlappender Planungen. Diese Tatsache hat schon die Frage ausgelöst, ob die Mehrfachverplanung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzflächen als solche schon den Tatbestand einer Enteignung oder eines enteignungsgleichen Eingriffs erfüllen kann ¹⁾.

Rechtsgrundlagen der Planung

Hinsichtlich der Bodennutzungsplanungen hat der Bund Kompetenzen im Bereich der ausschließlichen und der konkurrierenden Gesetzgebung sowie der Rahmengesetzgebung (Art. 73 bis 75 GG).

Für die allgemeine Planung ist das Raumordnungsgesetz vom 8. April 1975 ²⁾ als Gegenstand der Rahmengesetzgebung (Art. 75, Nr. 4 GG) von Bedeutung. Unter anderem ist das Bundesgebiet in seiner allgemeinen räumlichen Struktur einer Entwicklung zuzuführen, die der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft am besten dient. Dabei sind die natürlichen Gegebenheiten sowie die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse zu beachten. Die Raumordnung im Bundesgebiet hat die räumlichen Voraussetzungen für die Zusammenarbeit im europäischen Raum zu schaffen und sie zu fördern (§ 1 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind unter anderem:

- Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen und zu sichern, daß die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung als wesentlicher Produktionszweig der Gesamtwirtschaft erhalten bleibt. Die Landeskultur soll gefördert werden. Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorzusehen. Das gleiche gilt für forstwirtschaftlich genutzte Böden. Für ländliche Gebiete sind eine ausreichende Bevölkerungsdichte und eine angemessene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie ausreichende Erwerbsmöglichkeiten, auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft, anzustreben (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 ROG).

1) Vgl. Kreuzer, Mehrfachverplanung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Vortrag am 5. Oktober 1978, gehalten beim DAV- und DGAR-Seminar "Landwirtschaftsrecht" in Goslar.

2) BGBI. I. S. 306.

- Für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich des Waldes sowie für die Sicherung und Gestaltung von Erholungsgebieten ist zu sorgen. Für die Reinhaltung des Wassers, die Sicherung der Wasserversorgung und für die Reinhaltung der Luft sowie für den Schutz der Allgemeinheit vor Lärmbeeinträchtigungen ist ausreichend Sorge zu tragen (§ 2 Abs. 1 Nr. 7 ROG).

Diese materiellen Grundsätze füllen das allgemeine Leitbild der Raumordnung aus § 1 ROG aus. Bund und Länder haben sich bei der Durchführung raumordnerischer Maßnahmen an diesen Grundsätzen vor allen anderen Gesichtspunkten zu orientieren. Die einzelnen Grundsätze der Raumordnung stehen gleichrangig nebeneinander. Bei einem Widerstreit - etwa zwischen den ökonomischen Ansprüchen der Landwirtschaft und den ökologischen Postulaten der Landschaftspflege - kommt keinem Grundsatz einem anderen gegenüber ohne weiteres der Vorrang zu. Es kommt entscheidend immer auf die gegebenen räumlichen Verhältnisse und die größere Wichtigkeit im konkreten Fall an, über die nur unter Würdigung der Gesamtumstände befunden werden kann, so daß bei der Absteckung des Rahmens der Raumordnung und Landesplanung alle berechtigten und lebenswichtigen Interessen zu berücksichtigen sind.

Die Länder stellen für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme oder Pläne auf. Die Aufstellung räumlicher und sachlicher Teilprogramme und Teilpläne ist zulässig. Die Programme und Pläne müssen unbeschadet weitergehender bundes- und landesrechtlicher Vorschriften diejenigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten, die räumlich und sachlich zur Verwirklichung der Grundsätze des Raumordnungsgesetzes erforderlich sind. Bei der Aufstellung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind die Gemeinden und Gemeindeverbände, für die eine Anpassungspflicht begründet wird, zu beteiligen. Die Länder schaffen Rechtsgrundlagen für eine Regionalplanung, wenn diese für Teilräume des Landes geboten erscheint. Ist eine Regionalplanung über die Grenzen eines Landes erforderlich, so treffen die beteiligten Länder die notwendigen Maßnahmen im gegenseitigen Einvernehmen.

In den Ländern¹⁾ werden die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung weiter konkretisiert. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Struktur des Landes und für Sachbereiche werden beschrieben. Für die Sachbereiche Land- und Forstwirtschaft (§ 27 Landesentwicklungsprogramm NW) gilt folgendes:

- Zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Lebens-, Einkommens- und Arbeitsbedingungen sowie zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft ist die Schaffung solcher Betriebseinheiten zu fördern, die langfristig rentabel bewirtschaftet werden können.

1) Vgl. etwa Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 19.3.1974. (GV.NW., S. 96).

- Die landwirtschaftliche Bodennutzung soll auch dazu beitragen, die Wohlfahrtswirkungen landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere für die natürlichen Lebensgrundlagen und den Erholungswert der Kulturlandschaft, zu gewährleisten.
- In den ländlichen Zonen sollen neue Arbeitsplätze für Arbeitskräfte, die aus der Landwirtschaft ausscheiden, möglichst in den in der Nähe der bisherigen Wohnsitze gelegenen Entwicklungsschwerpunkten oder Gemeinden mit zentral-örtlicher Bedeutung geschaffen werden.
- Die Flurbereinigung hat der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Dorferneuerung, der Verkehrserschließung und der Landschaftsentwicklung Rechnung zu tragen.
- Die Wälder sind so zu erhalten, daß sie auch ihre Wohlfahrtswirkungen unter Berücksichtigung ihres volkswirtschaftlichen Nutzens bestmöglich erfüllen können. Eingriffe in den Bestand an Waldflächen sind, insbesondere in Verdichtungsgebieten, auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Bei Pflege und Erschließung der Wälder sind auch die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und der Erholung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Aufforstung von Brachflächen, Ödland und aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidenden Flächen.

Das Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen i.d.F.d.B. vom 3. Juni 1975¹⁾ sieht als Aufgabe der Landesplanung die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für eine den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende Landesentwicklung. Mittel des Landesplanungsrechts sind das Landesentwicklungsprogramm, die Landesentwicklungspläne und die Gebietsentwicklungspläne. Hinzu kommen die Planungen im Kreise und in der Gemeinde - hier besonders die Bauleitplanungen nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz.

Entstehen durch die Planung als solche Vermögensschäden, so ist dafür eine Entschädigung zu leisten.

Bodennutzungskontrolle

Eine allgemeine Bodennutzungskontrolle findet nicht statt. Kontrollmöglichkeiten und -befugnisse für die zuständigen Behörden ergeben sich lediglich bei der Verletzung bestimmter Rechtsgüter aufgrund der einschlägigen Rechtsnormen (Immissionsschutz-, Abfallbeseitigungs-, Wasser-, Pflanzenschutz-, Düngemittelrecht usw.). Aus dem umfangreichen Recht der Bewirtschaftung, Marktregelung und Erfassung ist als unmittelbar nutzungsbeschränkende Norm das Ernährungssicherstellungsgesetz vom 4. Oktober 1968²⁾ zu nennen. Dieses regelt, das Vorliegen ganz bestimmter Umstände vorausgesetzt (z.B. Verteidigungsfall), unter anderem den Anbau von Nutzpflanzen, die Gewinnung von Erzeugnissen sowie die Haltung von Nutztieren und die Verwendung landwirtschaftlicher Betriebsmittel.

1) GV. NW., S. 450

2) BGBI. I, S. 1075.

Naturschutz

Das Reichsnaturschutzgesetz vom 26. Juli 1935¹⁾, das nach dem Zweiten Weltkrieg als Landesrecht fortgalt, ging von einem lediglich defensiven Naturschutz aus. Dieser reichte jedoch nicht mehr aus, um gegenüber den wachsenden Nutzungsanforderungen von Industrie, Landwirtschaft und Erholungsverkehr die Natur, die Landschaft und ihre natürliche Regenerationsfähigkeit wirksam zu schützen. Zuerst ging daher die Gesetzgebung der Bundesländer zu einem aktiven Naturschutz (Landschaftsentwicklung) über, die Instrumente ökologischer Planung und aktiver Landschaftspflege erforderte. In den Jahren 1973 bis 1975 wurden in den Bundesländern Baden-Württemberg, Hessen, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern und Nordrhein-Westfalen Naturschutz- und Landschaftspflegegesetze erlassen. In Niedersachsen und im Saarland sowie in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg fehlt es bisher an neuen Regelungen. Hier gilt das Reichsnaturschutzgesetz fort. Um der zunehmenden Rechtszersplitterung zu begegnen, erließ der Bundestag das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976²⁾. Hierbei handelt es sich wegen Art. 74 Nr. 3 GG um ein Rahmengesetz, so daß den Landesgesetzen in der tatsächlichen Ausgestaltung von Naturschutz und Landschaftspflege die tragende Rolle zukommt.

Aufgabe des Naturschutzes ist nicht nur der Schutz einzelner seltener Pflanzen und Tiere, sondern zugleich der Schutz ganzer Landschaftsteile gegen störende Eingriffe in den Naturhaushalt. Für die Landwirtschaft war lange Zeit die Frage von besonderem Interesse, ob auch die landwirtschaftliche Nutzung unter dem grundsätzlichen Vorbehalt steht, daß sie den Naturhaushalt nicht stören darf. Die Landesgesetze haben in der Regel die "ordnungsgemäße" Landwirtschaft nicht als Eingriff in Natur und Landschaft angesehen. Das Bundes-Naturschutzgesetz enthält eine Landwirtschaftsklausel dahin, daß die ordnungsmäßige landwirtschaftliche Nutzung "im Sinne dieses Gesetzes" (§ 8 Abs. 7 BNatSchG) kein Eingriff in Natur und Landschaft ist. Somit ist die Landwirtschaft jedoch nicht als solche freigestellt, sondern der Gesetzgeber hat die Möglichkeit, durch rechtliche Regelungen zu bestimmen, welche Formen der Landbewirtschaftung im Sinne des Naturschutz- und Landschaftspflegerechts unbedenklich sind. In speziellen, besonders schutzwürdigen Bereichen kann jedoch auch die

1) RGB1. I, S. 821.

2) BGB1. I. S. 3573.

ordnungsmäßige Landwirtschaft eingeschränkt werden. Solche Möglichkeiten bestehen in Naturschutzgebieten (§ 13 BNatSchG) und Naturparks (§ 14 BNatSchG), in denen jede Veränderung verboten ist. In Landschaftsschutzgesetzen sind nur diejenigen Nutzungsarten untersagt, die den allgemeinen Landschaftscharakter verändern (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Teile von Natur und Landschaft können zum Naturschutzgebiet, Nationalpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal oder geschütztem Landschaftsbestandteil erklärt werden (§ 12 BNatSchG).

Landschaftspflege

Aktive Landschaftspflege kann einmal durch die öffentliche Hand betrieben werden, wobei die Pflegemaßnahmen vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten zu dulden sind, und zum anderen durch die hierzu verpflichteten Eigentümer selbst. Die Regelung der Pflegepflichten in den einzelnen Bundesländern ist unterschiedlich. § 11 Abs. 1 BNatSchG schreibt eine Pflegepflicht nur für Grundstücke in besiedelten Gebieten vor. Den Ländern ist es allerdings ermöglicht (§ 11 Abs. 2 BNatSchG), diese Pflicht auch auf den Außenbereich zu erstrecken. Davon haben die Länder Baden-Württemberg und Hessen Gebrauch gemacht. In Bayern, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein ist eine bloße Duldungspflicht geregelt (§10 BNatSchG).

Erholungssuchende haben in weitem Umfang das Recht, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu betreten. Regelungen über den freien Zugang zur Natur enthalten neben § 27 Abs. 1 BNatSchG alle Landesgesetze. In Bayern ist dieses Recht verfassungsrechtlich garantiert (Art. 141 der bayerischen Verfassung). Abgesperrte Flächen und bestellte Felder dürfen nicht betreten werden. Auch aus sonstigen Gründen kann das Recht auf den freien Zutritt beschränkt werden, wenn die Interessen der Land- und Forstwirtschaft beeinträchtigt werden (§ 27 Abs. 2 BNatSchG).

Als wesentliches Element für die Durchsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege wird die Landschaftsplanung angesehen. Grundlage für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft und ihrer Bestandteile außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne ist der Landschaftsplan (§ 10 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW). Der Landschaftsplan wird von den Kreisen und kreisfreien Städten unter Beachtung der Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung als Satzung beschlossen. Er enthält

- die Darstellung des Landschaftszustandes,
- die Festlegung der Entwicklungsziele für die Landschaft,
- die Ausweisung geschützter Flächen und Landschaftsbestandteile,
- die Zweckbestimmung für Brachflächen,
- besondere Festsetzungen für die forstliche Nutzung,
- die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen.

Die Kreise und kreisfreien Städte haben im großen Umfang mit der Aufstellung von Landschaftsplänen begonnen. Die darin festgelegten Entwicklungsziele für die Landschaft sollen bei allen behördlichen Maßnahmen im Rahmen der dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden. Begleitende Anordnungen anderer Behörden sind mit den im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen in Einklang zu bringen.

Abgrabungsrecht

Die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen war seit jeher ein landschaftspflegerisches Problem, da diese Abgrabungen erhebliche Landschaftsschäden verursachten und die Oberflächengestaltung und Wiedernutzbarmachung des in Anspruch genommenen Geländes während und nach dem Abbau häufig unterblieben sind. Im Hinblick auf unzulängliche Rechtsvorschriften zur Verhütung dieser unerwünschten Folgen wurde kraft landesrechtlicher Zuständigkeit z.B. in Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Ordnung von Abgrabungen (Abgrabungsgesetz) erlassen, das am 1. Januar 1973 ¹⁾ in Kraft getreten ist. Andere Bundesländer haben vergleichbare gesetzliche Regelungen.

Die Abgrabung von Kies, Sand, Ton, Lehm, Kalkstein, Dolomit, sonstigen Gesteinen, Moorschlamm und Torf, wird darin einer strengen Genehmigungspflicht, die mit einer Herrichtungspflicht und deren Durchsetzung durch eine Sicherheitsleistung verbunden ist, unterworfen. Gerade die Sicherheitsleistung ist als ein ausgezeichnetes Mittel zur Erreichung des landschaftspflegerischen Zieles der Herrichtung zu werten, da in den letzten Jahren die Abgrabung infolge der erhöhten Bautätigkeit erheblich zugenommen hat. Die Herrichtung unterblieb häufig, weil sie dem ausbeutenden Unternehmer in der Regel keine wirt-

1) GV.NW., 1972, S. 372.

schaftlichen Vorteile brachte. Nicht selten wurden Unternehmen ausschließlich für ein bestimmtes Abgrabungsvorhaben gegründet und unmittelbar nach dessen Beendigung wieder aufgelöst, so daß eine Herichtung ohne Sicherheitsleistung kaum durchzusetzen war. Für das Verhältnis von Landwirtschaft und Landschaftspflege ist am Abtragungsgesetz von Bedeutung, daß in der Durchführung von landwirtschaftlichen Abgrabungen kein landschaftspflegerisch schädlicher Tatbestand gesehen wird, denn gemäß § 1 Abs. 3 Abtragungsgesetz werden Abgrabungen geringen Umfanges für den Eigenbedarf eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes durch dieses Gesetz nicht berührt.

3. Bekämpfung der Parzellierung (Flurbereinigung)

Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz neu geordnet werden (§ 1 FlurbG i.d.F.d.B. vom 16. März 1976)¹⁾. Die Flurbereinigung wird in einem behördlich geleiteten Verfahren innerhalb eines bestimmten Gebietes (Flurbereinigungsgebiet) unter Mitwirkung der Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer und der Träger öffentlicher Belange sowie der landwirtschaftlichen Berufsvertretung durchgeführt (§ 2 Abs. 1 FlurbG). Die Länder, die zahlreiche weitere Rechtsvorschriften dazu erlassen haben, führen die Flurbereinigung mit einer eigenen Verwaltung als eigene Angelegenheit durch. Die Flurbereinigung wird durch einen Flurbereinigungsbeschluß eingeleitet, der die Flurbereinigung anordnet und das Flurbereinigungsgebiet feststellt, wenn sie eine Flurbereinigung für erforderlich und das Interesse der Beteiligten für gegeben hält (§ 4 FlurbG). Das Flurbereinigungsgebiet kann eine oder mehrere Gemeinden oder Teile von Gemeinden umfassen. Es ist so zu begrenzen, daß der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht wird. Zum Flurbereinigungsgebiet gehören alle in ihm liegenden Grundstücke, soweit sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden (§ 7 FlurbG). Neben zahlreichen Trägern öffentlicher Belange sind am Flurbereinigungsverfahren als Teilnehmer aller Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke sowie die den Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten beteiligt (§ 10 FlurbG). Die Beteiligten bilden eine Teilnehmergeinschaft. Diese entsteht mit dem Flurbereinigungsbeschluß und ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Sie steht unter der Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde, durch die sicherzustellen ist, daß die Teilnehmergeinschaft

1) BGBI. I. S. 546

im Einklang mit dem Zwecke des Gesetzes handelt (§§ 16, 17 FlurbG). Die Teilnehmergeinschaft regelt ihre Angelegenheiten durch Satzung, die der Genehmigung der Flurbereinigungsbehörde bedarf (§ 18 Abs. 3 FlurbG). Die Teilnehmergeinschaft kann die Teilnehmer nur zu Beiträgen in Geld, Sachen, Werken, Diensten oder in anderen Leistungen heranziehen, soweit die Aufwendungen dem Interesse der Teilnehmer dienen. Die Beiträge sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer neuen Grundstücke zu leisten, soweit nicht im Flurbereinigungsplan anderes festgesetzt wird. Solange der Maßstab für die Beitragspflicht noch nicht feststeht, bestimmt die Flurbereinigungsbehörde einen vorläufigen Beitragsmaßstab, nach dem Vorschüsse zu erheben sind. Die Beitrags- und eventuell die Vorschußpflicht ruhen als öffentliche Last auf den im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücken (§§ 19, 20 FlurbG).

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, daß der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher, ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 16. Oktober 1934 ¹⁾ zugrunde zu legen (§§ 27, 28 FlurbG).

Das Flurbereinigungsgebiet ist unter Beachtung der jeweiligen Landschaftsstruktur neu zu gestalten, wie es den gegeneinander abzuwägenden Interessen der Beteiligten sowie den Interessen der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung entspricht und wie es das Wohl der Allgemeinheit erfordert. Die Feldmark ist neu einzuteilen und zersplitterter oder unwirtschaftlich geformter Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammenzulegen und nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten. Wege, Straßen, Gewässer und andere gemeinschaftliche Anlagen sind zu schaffen, bodenschützende sowie -verbessernde und landschaftsgestaltende Maßnahmen vorzunehmen und alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert werden. Maßnahmen der Dorferneuerung können durchgeführt werden. Durch Bebauungspläne und

1) RGBL. I, S. 1050.

Ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen. Die rechtlichen Verhältnisse sind zu ordnen.

Die Flurbereinigungsbehörde hat bei der Durchführung der Maßnahmen die öffentlichen Interessen zu wahren, vor allem den Erfordernissen der Raumordnung, der Landesplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Erholung, der Wasserwirtschaft einschließlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, der Fischerei, des Jagdwesens, der Energieversorgung, des öffentlichen Verkehrs, der landwirtschaftlichen Siedlung, der Kleinsiedlung, des Kleingartenwesens und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer möglichen bergbaulichen Nutzung und der Erhaltung und Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen Rechnung zu tragen.

Die Veränderung natürlicher Gewässer darf nur aus wasserwirtschaftlichen und nicht nur aus vermessungstechnischen Gründen unter rechtzeitiger Hinzuziehung von Sachverständigen erfolgen (§ 37 FlurbG). Während nach dem früheren Flurbereinigungsrecht ausschließlicher Inhalt der Umlegung die Steigerung der landwirtschaftlichen Produktion war und das Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 entsprechend der bis dahin ausschließlich national orientierten Agrarpolitik in der Steigerung der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung sowie in einer Verminderung der Einfuhrabhängigkeit und der damit verbundenen Einsparung von Devisen sein eigentliches Ziel sah, trat dieses mit der stärker einsetzenden Mechanisierung und der Fortentwicklung der Technik in der Land- und Forstwirtschaft einerseits und mit dem Inkrafttreten der europäischen Marktordnungen auf dem Agrarsektor andererseits jedoch zunehmend in den Hintergrund. Vorrangiges Ziel der Agrarpolitik wurden nunmehr die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie die Schaffung wirtschaftlicher Betriebe, um so zu einer Verringerung des Einkommensabstandes und gleichzeitig zu einer Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Landwirtschaft innerhalb der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft zu gelangen.

Mit dem Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft hat sich gleichzeitig ein Funktionswandel im ländlichen Raum vollzogen, der sich wie folgt darstellt:

- Es werden zunehmend landwirtschaftliche Flächen für nicht landwirtschaftliche Zwecke in Anspruch genommen.
- Die Bevölkerungsstruktur in den ländlichen Gebieten nähert sich mehr und mehr städtischen Verhältnissen. Die Ansprüche an die gemeindliche Infrastruktur werden nicht mehr ausschließlich von der Land- und Forstwirtschaft bestimmt.
- Angesichts wachsender Umweltbelastungen kommt dem ländlichen Raum in erhöhtem Maße die Funktion eines ökologischen Ausgleichsraums zu.
- Die ländlichen Fluren dienen in steigendem Maße der natur- und landschaftsgebundenen Freizeitgestaltung und Erholung.
- Die land- und forstwirtschaftliche Produktion, auf deren Steigerung das Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juni 1953 noch entscheidend abhebt, übt nur noch eine Teilfunktion im ländlichen Raum aus 1).

Diese nicht selten miteinander verflochtenen Interessen führen zu Konflikten, deren Lösung durch ein verfeinertes und erweitertes Instrumentarium der Bodenordnung in der Flurbereinigung als möglich angesehen wird. Die deutsche Agrarpolitik hat sich demzufolge zu einer Politik für den Menschen im ländlichen Raum entwickelt, die wirtschaftspolitisch, sozialpolitisch und gesellschaftspolitisch mitbestimmt und nicht nur auf die Verbesserung der Agrarstruktur im engeren Sinne beschränkt ist.

Neben dem sogenannten normalen bzw. Regel-Flurbereinigungsverfahren gibt es das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren unter den Voraussetzungen des § 86 FlurbG und das Unternehmens-Flurbereinigungsverfahren aus Anlaß zulässiger Enteignung unter den Gegebenheiten des § 87 FlurbG.

Um die in der Flurbereinigung angestrebte Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft möglichst rasch herbeizuführen oder um notwendige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen, kann in Gemarkungen, in denen die Anlage eines neuen Wegenetzes und größere wirtschaftliche Maßnahmen zunächst nicht erforderlich sind, eine Zusammenlegung unter besonderen Voraussetzungen stattfinden.

Um ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur in einem schnellen und einfachen Verfahren zusammenzulegen, kann ein freiwilliger Landtausch durchgeführt werden. Der freiwillige Landtausch kann auch aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgenommen werden. Er ist durch ein von der Flurbereinigungsbehörde geleitetes Verfahren, in dem im Einverständnis der betroffenen Rechts-

1) Quadflieg/Lörken/Muß, Eonleitung B, Rdnrn. 52 bis 60.

inhaber ländliche Grundstücke getauscht werden, durchzuführen. Die Vorschriften über die Flurbereinigung finden sinngemäß Anwendung, soweit sich aus Sondervorschriften nichts anderes ergibt (§ 103 a bis k FlurbG).

Während die persönlichen und sächlichen Kosten der Behördenorganisation (Verfahrenskosten) vom Land getragen werden, fallen die zur Ausführung der Flurbereinigung erforderlichen Aufwendungen der Teilnehmergeinschaft zur Last (Ausführungskosten) (§§ 104, 105 FlurbG). Diese Kosten werden häufig bis zu 80 % von der öffentlichen Hand getragen. Darüber hinaus genießen Erwerb und Verkauf von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie Verpachtung und Pachtung landwirtschaftlicher Grundstücke im Rahmen der Flurbereinigung aufgrund von Richtlinien eine weitgehende Förderung.

Nach Durchführung der Flurbereinigung besteht ein besonderes Interesse daran, daß die geschaffenen günstigen agrarstrukturellen Voraussetzungen nicht wieder rückgängig gemacht werden können. So sind einerseits Rechtsgeschäfte genehmigungsfrei, wenn die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens dient (§ 4 Nr. 3 GrdstVG); andererseits liegt der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung oder Verkleinerung vor, wenn durch rechtsgeschäftliche Veräußerung in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbene Grundstücke in der Weise geteilt werden, daß die Teilung diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG). Eine entsprechende Regelung ist im Referentenentwurf des Landpachtgesetzes vorgesehen.

Maßnahmen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens sind mit Widerspruch und Klage anfechtbar.

Die Flurbereinigung wird seit vielen Jahren konsequent durchgeführt und mit öffentlichen Mitteln gefördert. Seit 1945 wurden mehr als 7 Mill. Hektar bereinigt. Von den hohen Kosten geht der größte Teil (rd. 60 bis 75 %) zu Lasten der öffentlichen Hand. Die jährlich zum Abschluß kommenden Verfahren umfassen eine Fläche von durchschnittlich 270.000 ha. Die Mobilisierung dieser Flächen führte z. B. in

den Flurbereinigungsverfahren, in welchen 1979 die Besitzeinweisung erfolgte, zu einer Verringerung der Zahl der Besitzstücke (LN) um 75 % und zu einer Erweiterung der Durchschnittsgröße der Besitzstücke um 114 %. Außerdem führte die Flurbereinigung zu einer Verringerung der landwirtschaftlich genutzten Fläche um 4 % und der forstwirtschaftlich genutzten Fläche um 0,5 % sowie zu einer Erweiterung der Verkehrs- und Wasserflächen um 53 %, der Flächen von Sport- und Grünanlagen, Naturschutzgebieten und ähnlichem um 24 % und von Hof- und Gebäudeflächen, Bau- und Gartenland um knapp 10 %. Die ungenutzten Flächen wurden um 24 % verringert. Nur weniger als 1 % der Umlegungsfläche konnte für die Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe durch Kauf mobilisiert werden. Die tatsächliche Bodenwanderung zum Zwecke der Betriebsaufstockung im Zuge der Flurbereinigung ist aber etwas größer, da auch die Verpachtung dabei besonders gefördert wird (s. Seite 199 f)¹⁾.

4. Sonstige Regelungen

Umweltschutz

Neben planungsrechtlichen, nachbarrechtlichen, forstrechtlichen sowie jagd- und fischereirechtlichen Nutzungsbeschränkungen kommt als besonders bedeutende Form der Nutzungsbeschränkung für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen das moderne Umweltschutzrecht zum Tragen ²⁾.

1) BML Hrg. Jahresbericht über Flurbereinigung 1979, statistischer Monatsbericht Nr. 7/1980, Bonn

2) Zur Grundproblematik vgl. Kloepfer, Umweltschutz und Recht, BB 78, 1729.

Immissionsschutzrecht

Das Bundesrecht (Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15. März 1974 ¹⁾, die Vierte Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 14. Februar 1975 ²⁾ sowie zahlreiche Verwaltungsvorschriften) und das Landesrecht (z.B. Landes-Immissionsschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vom 18. März 1975 ³⁾ sowie zahlreiche Verwaltungsvorschriften) befassen sich mit genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Anlagen der Tierhaltung und regeln die im Hinblick auf Geruchsemissionen an diese Anlagen zu stellenden Anforderungen. Das Problem von Geräuschemissionen wird ebenfalls behandelt. Die wesentlichsten Regelungen sind im einzelnen: Da ausreichende Abstände bei der Tierhaltung (insbesondere Schweine und Geflügel) der beste Immissionsschutz sind, hat das Planungsrecht als "räumliches Immissionsschutzrecht" neben dem "technischen Immissionsschutzrecht" große Bedeutung. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind daher die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Zur Konkretisierung des räumlichen Immissionsschutzrechtes sind sogenannte Abstandserlasse in Kraft gesetzt worden, wonach z.B. folgende Abstände einzuhalten sind:

- 1.000 m bei Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100.000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2.000 Schweine,
- 800 m bei Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100.000 Stück Mastgeflügel und /oder Legehennen oder 2.000 Schweine, das heißt also im Ergebnis weniger als diese Zahlen, aber mehr als 14.000/7.000 Stück Mastgeflügel/Legehennen oder 700/280 Mastschweine/Sauen (900/360 bei Festmistverfahren) nach der Vierten DVO zum BImSchG,
- 500 m bei Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5.000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine.

Reicht das räumliche Immissionsschutzrecht zur Lösung der Problematik nicht, ist das technische Immissionsschutzrecht anzuwenden.

Das moderne Immissionsschutzrecht kennt keinen Bestandsschutz für bestehende Anlagen. Auch seit vielen Jahren betriebene Anlagen der

1) BGBI. I, S. 721.

2) BGBI. I. S. 499.

3) GV.NW., S. 232.

Tierhaltung können daher einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung unterworfen werden. Das Immissionsschutzrecht unterscheidet zwischen genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Anlagen der Tierhaltung. Genehmigungspflichtige Anlagen der Tierhaltung sind (§ 2 Nr. 45 der Vierten DVO zum BImSchG)

- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Hennen oder Mastgeflügel mit mehr als 7.000 Hennenplätzen oder 14.000 Mastgeflügelplätzen, ausgenommen Anlagen, in denen Geflügel ausschließlich zu Zuchtzwecken gehalten wird,
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Schweinen mit mehr als 700 Mastschweineplätzen oder 280 Sauenplätzen, ausgenommen Anlagen mit Einstreu der Boxen, die weniger als 900 Mastschweineplätze oder 360 Sauenplätze haben.

Auch die Betreiber genehmigungsfreier Anlagen der Tierhaltung haben immissionsschutzrechtliche Pflichten (§§ 22, 23 BImSchG). Die zuständige Behörde kann im Einzelfall die zur Durchführung des Immissionsschutzrechts erforderlichen Anordnungen treffen (§ 24 BImSchG). Kommt der Betreiber einer Anlage einer solchen vollziehbaren behördlichen Anordnung nicht nach, so kann die Immissionsschutzbehörde den Betrieb der Anlage ganz oder teilweise bis zur Erfüllung der Anordnung untersagen. Wenn die von einer Anlage hervorgerufenen schädlichen Umwelteinwirkungen das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder bedeutende Sachwerte gefährden, soll die Immissionsschutzbehörde die Errichtung oder den Betrieb der Anlage ganz oder teilweise untersagen, soweit die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht auf andere Weise geschützt werden kann (§ 25 Abs. 2 BImSchG). Die Immissionsschutzbehörden können die Verwendung technisch möglicher Verfahren zur Eindämmung oder Beseitigung der Immissionen fordern. Der Betreiber der Anlage wird nicht mit dem Einwand gehört, daß diese Investition die Wirtschaftlichkeit seiner Tierhaltung ausschließe oder gefährde. Der Betreiber einer nicht genehmigungspflichtigen Anlage ist darüber hinaus in vollem Umfang dem privatrechtlichen Immissionsschutzrecht aus den §§ 906, 1004, 903 BGB ausgesetzt, aufgrunddessen die Nachbarn Ansprüche geltend machen können.

Die Errichtung und der Betrieb einer genehmigungspflichtigen Anlage führen wegen der Immissionsschutzaufgaben in der Regel zu erhöhten Kosten. Nachträgliche immissionsschützende Maßnahmen können in diesen Fällen aber nur unter erschwerten Voraussetzungen (§ 17 BImSchG) gefordert werden. Wird die Genehmigung zum Betrieb einer Anlage widerrufen, so ist dem Betreiber eine Entschädigung zu leisten (§ 21

Abs. 3 bis 6 BImSchG). Privatrechtliche Ansprüche aus dem Nachbarrecht sind grundsätzlich ausgeschlossen (§ 14 BImSchG).

Somit verursacht die genehmigungspflichtige Anlage der Tierhaltung zwar in der Regel höhere Kosten, aber der Betreiber erhält damit auch die Sicherheit, die Anlage im Rahmen der Genehmigung betreiben zu dürfen, und bei Betriebseinstellung oder -einschränkungen ein Recht auf Entschädigung. Wegen der Vorteile, die eine genehmigte Anlage mit sich bringt, taucht die Frage auf, ob sich nicht ein Genehmigungsverfahren für eine an sich genehmigungsfreie Anlage empfiehlt. Nach der Systematik des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gibt es jedoch keine "vorsorglichen" Genehmigungen, sondern die Genehmigungspflicht ist allein an das Überschreiten bestimmter Schwellwerte geknüpft.

Abfallbeseitigungsrecht

Im Abfallbeseitigungsrecht sind das Aufbringen natürlicher Düngemittel und die Beseitigung nicht verwertbarer Endprodukte der landwirtschaftlichen Produktion von Bedeutung. Es sind Handlungen, die den Boden als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion betreffen. Seine Erhaltung im Hinblick auf Fläche und Gesundheit dient den Interessen des Landwirts und des Umweltschutzes in gleicher Weise.

Das Bundesrecht (Gesetz über die Beseitigung von Abfällen (Abfallbeseitigungsgesetz) vom 7. Juni 1972 ¹⁾) und das Landesrecht (z.B. Abfallgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesabfallgesetz) vom 18. Dezember 1973 ²⁾) gehen von dem Grundsatz aus, daß Abfälle grundsätzlich Abfallbeseitigungsanlagen zuzuführen sind. Ausnahmen gibt es neben dem Wirtschaftsdünger für pflanzliche Abfälle.

Aufbringen von Jauche, Gülle und Stallmist:

- Das Aufbringen von Jauche, Gülle und Stallmist im üblichen Maß der landwirtschaftlichen Düngung unterliegt nicht den zum Teil scharfen Einschränkungen des Abfallbeseitigungsrechts, weil es als eine umweltfreundliche Beseitigung dieser dem objektiven Abfallbegriff unterfallenden Stoffe angesehen wird (§ 15 Bundesabfallbeseitigungsgesetz). Jedoch ist dieses Handeln nur gegenüber dem Abfallbeseitigungsrecht selbst, nicht gegenüber anderen Rechtsgebieten (z.B. Immissionsschutzrecht, Wasserrecht) privilegiert.
- Es steht zu erwarten, daß demnächst eine Verordnung über das übermäßige Aufbringen von Wirtschaftsdünger zum Zwecke der Düngung (Überdüngungsverordnung) erlassen werden wird. Diese Verordnung wird bestimmte Handlungs-, Duldungs- und Unterlassungspflichten für den Fall regeln, daß Jauche, Gülle und Stallmist über das übliche

1) BGBI. I, S. 873.

2) GV.NW., S. 562

Maß der landwirtschaftlichen Düngung hinausgehend, aber immer noch zum Zwecke der Düngung aufgebracht werden. Diese Verordnung läßt insbesondere deswegen auf sich warten, weil bisher eine allgemein verbindliche Einigung für alle Bodenarten hinsichtlich der Abgrenzung zwischen normaler Düngung und Überdüngung nicht erzielt werden konnte.

- Werden Jauche, Gülle und Stallmist zum Zwecke der Abfallbeseitigung auf Böden aufgebracht, so unterliegen diese Handlungsweisen in vollem Umfang den Regelungen des Abfallbeseitigungsgesetzes.

Beseitigung pflanzlicher Abfälle:

Auf der Grundlage des Bundesabfallbeseitigungsgesetzes bestehen in den Ländern Rechtsgrundlagen, die die Beseitigung pflanzlicher Abfälle, und zwar von Stroh, Schlagabraum im Walde, sonstiger pflanzlicher Abfälle außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen im einzelnen regeln (z.B. Pflanzenabfallverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i.d.F. vom 6. September 1978 ¹⁾). Die Beseitigung erfolgt hier, wenn es sich nicht um eine Wiederaufführung in den Boden handelt, durch Verbrennung, wobei zahlreiche Einschränkungen und Sicherheitsauflagen zu beachten sind.

Wasserrecht

Das Wasserrecht ist eine lang etablierte Umweltschutzmaterie. Das Bundesrecht (Wasserhaushaltsgesetz i.d.F. vom 16. Oktober 1976 ²⁾) und das Landesrecht (z.B. Wassergesetz Nordrhein-Westfalen vom 22. Mai 1962 ³⁾ - ein Entwurf zur Novellierung in Anlehnung an das neu konzipierte Bundesrecht befindet sich im Gesetzgebungsverfahren) dienen dem Schutz der fließenden und stehenden oberirdischen Gewässer sowie des Grundwassers. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Die Abwasserbeseitigung (dazu gehört auch Flüssigmist, wenn er nicht zur Düngung verwendet werden soll) durch Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln hat so zu erfolgen, daß das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Flüssigmist darf nicht in stehende oder fließende Gewässer eingeleitet werden. Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, daß

1) GV.NW., S. 276.

2) BGBI. I, S. 3017.

3) GV.NW., S. 235

eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu befürchten ist (§ 34 Abs. 2 WHG). Wird Flüssigmist im üblichen Maß der landwirtschaftlichen Düngung bzw. im Übermaß, aber noch zum Zwecke der Düngung, aufgebracht, besteht bei ordnungsgemäßer Aufbringung in der Regel nicht die Gefahr, daß ein wasserrechtlich relevanter Tatbestand erfüllt wird.

In Wasserschutzgebieten können besondere Festsetzungen getroffen werden, die auch das Verbot des Aufbringens von Flüssigmist umfassen können (§ 19 WHG). Dieses Verbot kann unter gewissen Voraussetzungen eine Entschädigungspflichtige Enteignung darstellen.

Abwasserabgabengesetz

Das Gesetz über Abgaben für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserabgabengesetz) vom 13. September 1976 ¹⁾ ist schon vor seinem Erlaß heftig kritisiert worden, weil wirtschaftlichen Interessen auf Kosten des Umweltschutzes nachgegeben werde. Dieses Gesetz, das am 1. Januar 1978 in Kraft getreten ist, kann auch Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Bodennutzung haben. Nach diesem Gesetz ist für das Einleiten von Abwasser in ein Gewässer eine Abwasserabgabe zu entrichten. Abwasser im Sinne des Gesetzes sind das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Dabei ist Einleiten im Sinne dieses Gesetzes das unmittelbare Verbringen des Abwassers in ein Gewässer. Das Aufbringen in den Untergrund gilt als Einleiten in ein Gewässer. Ausgenommen hiervon ist das Verbringen im Rahmen landbaulicher Bodenbehandlung (z.B. Aufbringen von Jauche, Gülle, Stallmist, Klärschlamm, Fäkalien und ähnlichen Stoffen).

Die Abwasserabgabe richtet sich nach der Schädlichkeit des Abwassers, die nach Schadeinheiten berechnet wird. Die Abgabepflicht entsteht bis zum 31. Dezember 1980 nicht. Der Abgabesatz beträgt für jede Schadeinheit ab 1. Januar 1981 12 DM, die von Jahr zu Jahr um 6 DM und von 1985 auf 1986 um 4 DM steigt, so daß der Abgabesatz ab 1. Januar 1986 40 DM pro Schadeinheit und Jahr beträgt.

1) BGBI. I, S. 2721.

Abgabepflichtig ist, wer Abwasser einleitet. Wahrscheinlich werden die Bundesländer bestimmen, daß anstelle der Einleiter die Gemeinden abgabepflichtig sind, die diese Abgabe dann selbstverständlich im Wege des Satzungsrechts auf die Einleiter abwälzen werden. Das Einleiten von Abwasser aus der Tierhaltung würde somit zu drastischen Verteuerungen der Produktion führen. Eine wirtschaftlich sinnvolle und vertretbare Verwertung der tierischen Exkremente kann daher nur in der Weise erfolgen, daß diese im Rahmen des § 15 Bundesabfallbeseitigungsgesetz auf Böden aufgebracht werden, sei es im üblichen Maß der landwirtschaftlichen Düngung oder der sogenannten Überdüngung.

Recht der landwirtschaftlichen Erzeugung

Aus dem umfangreichen Recht der landwirtschaftlichen Erzeugung kommen als Materien des Umweltschutzrechts im weiteren Sinne, die Auswirkungen auf die Bodennutzung haben, das Düngemittel- und Pflanzenschutzrecht in Frage.

Das Düngemittelgesetz vom 15. November 1977¹⁾ sieht vor, daß nur Düngemittel in den Verkehr gebracht und angewendet werden dürfen, wenn sie Typen von Düngemitteln entsprechen, die bei sachgerechter Anwendung die Fruchtbarkeit des Bodens und die Gesundheit von Menschen und Haustieren nicht schädigen und den Naturhaushalt nicht gefährden sowie geeignet sind, das Wachstum von Nutzpflanzen wesentlich zu fördern, ihren Ertrag wesentlich zu erhöhen oder ihre Qualität wesentlich zu verbessern (§ 2 Abs. 2 Düngemittelgesetz).

Das Pflanzenschutzgesetz i.d.F. vom 2. Oktober 1975²⁾ eröffnet die Möglichkeit, die Anwendung bestimmter Pflanzenbehandlungsmittel oder von Pflanzenbehandlungsmitteln mit bestimmten Stoffen oder die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter Verwendung bestimmter Geräte oder Verfahren zu verbieten, zu beschränken oder von der Genehmigung oder Anmeldung abhängig zu machen, und das Verfahren oder Genehmigung oder Anmeldung zu regeln, soweit dies zum Schutze der menschlichen Gesundheit oder zur Abwehr von Schäden, insbesondere für die Gesundheit von Tieren oder Pflanzen, erforderlich ist. Die Einfuhr von Saatgut, Pflanzgut, Erden und anderen Kultursubstraten kann verboten oder beschränkt werden, wenn in oder auf ihnen schädliche Pflanzenbehandlungsmittel vorhanden sind (§ 6 Abs. 1 Pflanzenschutzgesetz).

1) BGBI. I. S. 2134

2) BGBI, I, S. 2592

C) Entwicklung und Förderung neuer Organisationsformen für das Bodeneigentum und die Pacht, insbesondere Förderung der Kooperation

Garade im Bereich der Landwirtschaft ist das Bewußtsein von der Bedeutung des Privateigentums für eine freiheitliche Lebens- und Wirtschaftsform in besonderer Weise ausgeprägt ¹⁾. Eine Entwicklung und Förderung neuer Organisationsformen für das Bodeneigentum als solches stehen daher in der Bundesrepublik Deutschland nicht in Rede. Die Freiheit des Eigentums ist verfassungsrechtliches Prinzip (Art. 14 GG). Eingriffe, die eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen, sind zu entschädigen. Da Begriff und Inhalt des Eigentums aber nicht statisch sind und für alle Zeit unveränderlich festliegen, ist es Kennzeichen eines freiheitlichen und sozialen Rechtsstaats, sich ständig neu mit der Inhaltsbestimmung des Eigentums zu befassen und die Grenzen zwischen entschädigungspflichtiger Enteignung und entschädigungsfreier Inhaltsgestaltung bzw. Sozialbindung immer neu vorzunehmen.

Zur Entwicklung und Förderung von Organisationsformen der Pacht wird auf die obigen Ausführungen unter III. B) und D) Bezug genommen.

Kooperation

Die Kooperation aufgrund rechtlich organisierter Zusammenschlüsse ist im Bereich der Industrie, des Gewerbes und des Handels ungleich älter als im Bereich der Landwirtschaft. Abgesehen vom Genossenschaftsgedanken und den Erkenntnissen über "den Landwirt und seine Hilfspersonen" ²⁾ finden sich Konkretisierungen rechtlicher Grundlagen erst ab etwa 1930, die - unterbrochen durch die Jahre 1933 bis 1945 - in der modernen Agrarpolitik einen weiten Raum einnehmen. Im Laufe der Zeit haben sich im wesentlichen folgende Formen der Kooperation in der Bundesrepublik Deutschland herausgebildet:

1) Siehe etwa Storm, 3274, 568, zum Beispiel der sogenannten landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften in der DDR oder des sogenannten Leninschen Genossenschaftsplans mit seiner Zwangskollektivierung und der Beseitigung eines freien Bauernstandes.

2) Storm, 3274, 568.

Betriebshilfsdienst

Der kooperative Einsatz landwirtschaftlicher Fachkräfte bei Ausfall durch Krankheit, Urlaub, Auflösung des Arbeitsverhältnisses, erfolgt in der Form von Betriebshelferdiensten oder Betriebshelfergemeinschaften. Die Träger der landwirtschaftlichen Sozialversicherung (Berufsgenossenschaften und Alterskassen) betreiben auch derartige Gemeinschaften. Werden sie auf privatrechtlicher Basis tätig, so sind sie meistens zugleich Maschinenringe.

Maschinenring und Maschinengemeinschaft

Der Maschinenring umfaßt in der Regel einen größeren Kreis von Landwirten, welche die ihnen gehörenden Maschinen gegen Verrechnung in den Mitgliedsbetrieben einsetzen und auf diese Weise möglichst optimal auslasten. Die Vermittlung des Maschineneinsatzes erfolgt durch die Maschinenring-Zentrale, wobei Rechtsbeziehungen grundsätzlich nur im Mitgliederkreis begründet werden. Gemeinschaftliches Vermögen wird nicht gebildet.

Bei der Maschinengemeinschaft werden die gemeinsam benutzten Maschinen gemeinschaftliches Eigentum der beteiligten Landwirte. Die Zahl der Mitglieder ist in der Regel begrenzt. Bei größeren Zusammenschlüssen empfiehlt sich die Bildung einer Maschinengenossenschaft.

Arbeitsteilung

Die Arbeitsteilung beinhaltet, daß ein Betrieb etwa allein die Färsenhaltung, der andere allein die Milchviehhaltung übernimmt (arbeitsteilige Färsenaufzucht). Diese Form der Kooperation führt zu einer Spezialisierung und verteilt das Risiko. Von erheblicher Bedeutung sind die Teilfusionen (Betriebszweiggemeinschaften). Mehrere Landwirte gliedern einzelne gleichgelagerte Betriebszweige, insbesondere im Bereich der tierischen Produktion, aus dem einzelnen Betrieb aus und unterhalten diesen Betriebszweig neben den fortbestehenden Einzelbetrieben als neue gemeinschaftliche Betriebsanlagen (z.B. Gemeinschaftsställe). Die Vollfusion (Betriebsgemeinschaft) stellt eine sehr weitgehende Form der Integration dar. In diesem Fall werden mehrere landwirtschaftliche Betriebe zu einer unternehmerischen Einheit zusammengeschlossen, wobei aber Grund und Boden im Eigentum der beteiligten Landwirte verbleiben und dieser der Kooperation von den Landwirten zur Nutzung überlassen wird.

Es gibt auch Ansätze, Vollfusionen auf die Weise zu begründen, daß die einzelnen Beteiligten das Eigentum auf eine zu bildende juristische Person übertragen. Dies ist jedoch nicht nur wegen des Eigentumswechsel mit erheblichen Aufwendungen verbunden, steuerlich in der Regel nachteilig¹⁾, sondern auch agrarstrukturell unerwünscht und kann demnach an den Vorschriften des Grundstückverkehrs-, Landpacht- und Höferechts scheitern. Die Ungeeignetheit zeigt sich dann deutlich im Falle der Auflösung und Rückabwicklung dieser Art der Vollfusion.

Betriebsketten

In dieser Rechtsform entsteht durch den Austausch von Betriebszweigen, wie etwa Veredlung, Milchviehhaltung oder Ackerbau, ein voneinander abhängiges System spezialisierter Betriebe. Diese Betriebsketten werden durch gemeinschaftliche Betriebsleitung geführt, wobei gesellschaftsrechtliche und einzelvertragsrechtliche Rechtsbeziehungen begründet werden müssen.

Vertragslandwirtschaft

Im Bereich der marktrechtlichen Regelungen wird bei zahlreichen Agrarprodukten der Absatz aufgrund Einzelvertrags durch eine längerfristige Organisation der Absatzbeziehungen ersetzt. Diese sogenannte vertikale Integration oder Vertragslandwirtschaft beruht darauf, daß ein Unternehmen der verarbeitenden Industrie mit einer Anzahl von Landwirten Verträge abschließt, die dem Verarbeiter die möglichst volle Ausnutzung seiner Kapazität und den Landwirten die feste Abnahme der vertraglich gebundenen Produktion sichern.

Erzeugergemeinschaften

Das Marktstrukturgesetz vom 26. November 1975²⁾ regelt die Voraussetzungen für die Anerkennung derartiger Zusammenschlüsse und damit für die Gewährung von Förderungsmitteln sowie für die Freistellung vom Gesetz über Wettbewerbsbeschränkungen. Die Tätigkeit der Erzeugergemeinschaften beinhaltet die Anpassung der landwirtschaftlichen Erzeugung an die Erfordernisse des Marktes.

1) Da beim Grundstückserwerb durch diese juristische Person Grunderwerbsteuer anfällt (vgl. S. 161) und die juristische Person insbesondere auch der Körperschaftssteuer unterliegt. Der steuerliche Nachteil erstreckt sich nicht nur auf die Phase der Gründung und des Betriebs der juristischen Person, sondern auch auf die Auflösung und Rückabwicklung.

2) BGBI. I, S. 2944.

Rechtsformen

Als Rechtsformen der Kooperation kommen in Frage für:

- Betriebshilfsdienste, der eingetragene Verein und der nicht rechtsfähige Verein,
- Maschinenringe, der eingetragene Verein und der nicht rechtsfähige Verein,
- Maschinengemeinschaften die BGB-Gesellschaft und die Maschinen-genossenschaft (eG),
- Arbeitsteilung die BGB-Gesellschaft in Verbindung mit sonstigen vertraglichen Gestaltungen,
- Teilfusion die BGB-Gesellschaft, die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH),
- Vollfusion die BGB-Gesellschaft,
- Betriebskette die Kombination von Gesellschaftsverträgen verschiedener Art und sonstigen Verträgen,
- Erzeugergemeinschaft der eingetragene Verein.

Bei der Vertragslandwirtschaft wird kein gesellschaftsrechtliches Verhältnis begründet.

Während die juristischen Personen des Handelsrechts mit Ausnahme der eingetragenen Genossenschaft (eG), das heißt also die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und die Aktiengesellschaft (AG) im Bereich der landwirtschaftlichen Kooperation kaum eine Bedeutung hatten und die Personengesellschaften des Handelsrechts als offene Handelsgesellschaft (OHG), Kommanditgesellschaft (KG) sowie die Kommanditgesellschaft als Kombination von GmbH und Kommanditisten (GmbH & Co KG) nur für den Bereich der bodenunabhängigen Veredelungsproduktion zur Anwendung kamen, hat insoweit das Gesetz über die Kaufmannseigenschaft von Land- und Forstwirten vom 13. Mai 1976 ¹⁾ eine Wende gebracht. Land- und Forstwirten ist es nunmehr auch möglich, sich dem Handelsrecht zu unterstellen, indem sie sich bei entsprechendem Bedürfnis zu gemeinsamer Produktion oder Vermarktung in der gesellschaftsrechtlichen Rechtsform der OHG, der KG oder auch der GmbH & Co KG zusammenschließen. Die Rechtsform der BGB-Gesellschaft wurde nämlich häufig nur deswegen gewählt, weil die oft geeignetere Rechtsform der OHG, der KG bzw. der GmbH & Co KG der Land- und Forstwirtschaft als Zweig der Urproduktion nicht zugänglich war. Zusammenschlüsse von Landwirten können sich heute somit jeder zivilrechtlichen (BGB-Gesellschaft, eingetragener Verein, nicht

1) BGBI, I, S. 1197

rechtsfähiger Verein) oder handelsrechtlichen (eG, GmbH, AG, OHG, KG, GmbH & Co KG) Rechtsform bedienen¹⁾.

Da alle vorstehend aufgeführten Rechtsformen des bürgerlichen und des Handelsrechts neben unbestreitbaren Vorteilen auch die Möglichkeit rechtlicher Nachteile²⁾ für einen landwirtschaftlichen Zusammenschluß enthalten, ist des öfteren die Frage nach einer besonderen Rechtsform für Zusammenschlüsse in der Landwirtschaft gestellt worden. Die rechtliche Situation und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten waren Gegenstand ausführlicher Untersuchungen³⁾. Nach dem Erlaß des Gesetzes über die Kaufmannseigenschaft von Land- und Forstwirten im Jahre 1976 ist unter rechtspolitischen Aspekten zur Zeit nicht damit zu rechnen, daß für den gemeinschaftlichen Betrieb der Landwirtschaft eine besondere gesellschaftsrechtliche Form ("grüne Gesellschaft") geschaffen wird. Bei voller Ausnutzung und Kombination der vorhandenen bürgerlichen und handelsrechtlichen Rechtsform, die nun allen Landwirten für jeden landwirtschaftlichen Zweck zur Verfügung stehen, erscheint nach Beseitigung steuerrechtlicher und förderungsrechtlicher und Bereinigung nach sonstiger Schwierigkeiten rechtlicher Art

1) Über die Kriterien aller Rechtsformen der Kooperation unterrichtet im einzelnen Winkler.

2) Die Möglichkeit rechtlicher Nachteile in dem beschriebenen Zusammenhang ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

Insbesondere die Rechtsformen des Handelsrechts sollen zu einer besseren inneren Organisation der Handelsgesellschaft, zu einer erleichterten Vertretungsmöglichkeit nach außen und auch zu einem verstärkten Gläubigerschutz führen. Diese Ziele werden u.a. erreicht durch

- die Verpflichtung zur korporativen Willensbildung in bestimmter Form,
- die Verpflichtung, sich in das Handelsregister eintragen zu lassen und bestimmte Rechtshandlungen nur in bestimmter Weise vornehmen zu können und
- die Verpflichtung, eine Handelsfirma und Handelsbücher zu führen.

Insbesondere aber unterliegt die Firma des Handelsrechts einer erweiterten und verschärften Haftung. Es sollte auf keinen Fall ausgesagt werden, daß ein bürgerlich-rechtlicher und handelsrechtlicher Zusammenschluß als solcher rechtlich nachteilig ist, sondern die möglichen Nachteile ergeben sich aus der Konzeption des Handelsrechts als solchem. Die aufgeworfene Frage geht daher auch dahin, ob für Urproduzenten oder ihre Zusammenschlüsse der rechtliche Aufwand des Handelsrechts überhaupt sinnvoll ist. Daß dieses weitgehend nicht der Fall ist, ergibt sich aus der Tatsache, daß nur wenige Landwirte von den Möglichkeiten Gebrauch machen, die das Gesetz über die Kaufmannseigenschaft der Land- und Forstwirte einräumt.

3) Vgl. etwa Kroeschell/Köhne/Raisch/Schulz/Tipke, S. 572 m.w.N.

die gesetzliche Typenzahl gesellschaftlicher Rechtsformen auch für die besonderen Erfordernisse der Landwirtschaft ausreichend¹⁾. Es käme lediglich darauf an, etwa das Grundstückverkehrsrecht, das Landpachtrecht, das Anerbenrecht, das Agrarkartellrecht sowie das Agrarsozialrecht auf ihre "Kooperationsverträglichkeit" zu prüfen, wobei es in jüngster Zeit gegenläufige Tendenzen gibt. Während zum Beispiel die Nachabfindungsregelung in § 13 HöfeO kooperationsfeindlich ausgefallen ist, ist die geplante Kooperationsklausel im Landpachtrecht durchaus kooperationsfreundlich.

Zwar könnte der Gesetzgeber eine besondere agrarrechtliche Rechtsform entsprechend etwa dem französischen Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) schaffen, aber damit würden die rechtlichen Probleme nicht gelöst, weil eine derartige "grüne Gesellschaft" nicht alle Formen der Kooperation erfassen würde. Darüber hinaus würde diese "grüne Gesellschaft" einen agrarpolitischen status quo festschreiben, der sich möglicherweise bald wandelt und dann zu einer nicht erwünschten - weil schwer auflösbaren - Vermengung von agrarpolitischen Zielsetzungen mit bürgerlichen Rechtsformen geführt hätte. Dem Hauptanliegen der Haftungsbeschränkungen kann auch nicht mit rechtlichen Mitteln allein Genüge getan werden, weil eine Verbesserung der Haftungsbeschränkungen stets eine erhebliche Beeinträchtigung der Kreditwürdigkeit mit sich bringt.

Unbeschadet von den Schwierigkeiten, die sich aus dem nationalen bürgerlichen Recht und Handelsrecht ergeben, wird die Frage überlegt, ob nicht aus Gründen des europäischen Gemeinschaftsrechts eine europa-rechtliche "grüne Gesellschaft" geschaffen werden sollte. Soweit sie europäische Tatbestände im Bereich der Vermarktung abdecken könnte, dürfte den Überlegungen in Richtung einer europäischen Handelsgesellschaft durchaus näher getreten werden²⁾.

Zusammenfassung

Obwohl die steuer- und förderungsrechtlichen Hemmnisse für die landwirtschaftlichen Kooperationen weitgehend beseitigt worden sind, haben sie sich in der Praxis bisher nicht so durchsetzen können, wie es agrarpolitisch wünschenswert erscheint. Diese Erscheinung hat verschiedene Ursachen.

1) Storm, S. 572.

2) Vertiefend Storm, S. 527 f.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Kooperation sind häufig überschätzt worden. Durch Kooperation kann sicher eine bessere Ausnutzung der Faktoren erreicht werden, wenn die Prognose für den Einzelbetrieb in allen seinen Ausstrahlungen schon günstig ist. Die Kooperation als solche kann jedoch Mängel in der Faktorausstattung allein nicht beseitigen.

Während die Kooperation im Bereich von Industrie, Gewerbe und Handel üblich ist, war im Bereich der Landwirtschaft die Führung des Einzelbetriebes vorherrschend. Die dadurch bedingten Hindernisse durch Gewohnheit und Herkommen sind noch nicht im nötigen Maße ausgeräumt. Hinzu kommt, daß das Eintreten und Ausscheiden einzelner Gesellschafter nicht als ein normaler Vorgang angesehen wird, sondern die Kooperation häufig in ihren Grundfesten erschüttert.

Neben dem Abbau der psychologischen Hemmnisse ist es ein besonderes agrarpolitisches Anliegen, die Kooperation von Betrieben in Form der Vollfusion, der Teilfusion, der Arbeitsteilung, der Maschinenringe und -gemeinschaften, zu fördern. Besondere Erwähnung verdient, daß eine vorgesehene mindestens fünfjährige Dauer der Kooperation schon als Erfolg gilt. Da es jedem Landwirt freigestellt bleibt, seine einzelbetriebliche Förderung ganz oder teilweise im Rahmen der Kooperation wahrzunehmen und seine Förderung als Einzelunternehmer insoweit eingeschränkt wird, muß der Vorteil der Kooperation sich allein aus dieser ergeben.

Die Kooperation kann durch die Einbringung der Nutzung oder die Übertragung des Eigentums auf die Kooperation als selbständige juristische Person des Handelsrechts erfolgen. Die zweite Möglichkeit ist für Begründung und Beendigung kostenaufwendig, in Gründung und Betrieb steuerlich häufig ungünstig, nach dem Agrarboden- und -erbrecht zum Teil nicht möglich und agrarstrukturell unerwünscht. Die äußerst geringe Zahl der Eigentumsübertragungen auf Kooperationen verdeutlicht, daß die Kooperation kein bedeutsamer Bestimmungsgrund für den Eigentumswechsel an landwirtschaftlicher Nutzfläche ist.

V. Zusammenfassung und Gesamtschau

1. Bestimmungsgründe der Eigentumsverhältnisse

Das Bodeneigentum in der Landwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland erhält seinen speziellen Stellenwert durch die eindeutige Sicherheitsgarantie, welche das Grundgesetz für das private Eigentum gewährleistet und durch das absolute Vorherrschen der Eigentümerlandwirtschaft. Alle politischen Maßnahmen stehen in Einklang mit den grundgesetzlich bedingten Rechtsnormen und wirken deshalb zumindest nicht nachteilig, häufig sogar fördernd auf das private Bodeneigentum. Letzteres gilt für die wichtigsten Instrumente der traditionellen Agrarstrukturpolitik, das Grundstückverkehrsgesetz, das Flurbereinigungsgesetz und die Anerbengesetze. Durch diese Gesetze wird der Bestand der vorhandenen Betriebe im Eigentum ihrer Bewirtschafter eindeutig geschützt.

Alle Maßnahmen, welche zur Enteignung oder enteignungsgleichen Eingriffen führen, gewährleisten gleichzeitig die volle materielle Entschädigung der herbeigeführten Eigentumsverluste, welche nur gerechtfertigt werden können durch das allgemeine Interesse. Bemerkenswert ist schließlich auch die Respektierung der Eigentumsrechte im Rahmen des Landschaftspflegerechtes, das auf die Belastung der Bodeneigentümer durch unrentable Pflegemaßnahmen verzichtet.

Empfindlich dürften in Zukunft allerdings die Bodeneigentümer betroffen werden von den verschiedenen umweltbedingten Nutzungsbeschränkungen, denen sie aller Voraussicht nach entschädigungslos unterworfen sein werden.

Die positive gesellschaftspolitische Beurteilung einer möglichst breiten Streuung des Bodeneigentums steht im Widerspruch zu der ökonomischen Notwendigkeit der Flächenkonzentration in Betrieben, deren Größe eine rentable Bewirtschaftung und die Befriedigung der Forderung nach Einkommensparität ermöglicht. Die Lösung dieses Konfliktes

ist zumindest teilweise über die Pacht (siehe unten) möglich; sie vollzieht sich aber auch in starkem Maße über die Kombination von landwirtschaftlicher und außerlandwirtschaftlicher Erwerbstätigkeit im Zu- oder besonders im Nebenerwerbsbetrieb. Der Nebenerwerbslandwirt ist in der Lage, einerseits sein relativ kleines Grundeigentum direkt landwirtschaftlich zu nutzen und andererseits durch einen außerlandwirtschaftlichen Haupterwerb die Einkommensparität zu erlangen. Voraussetzung für eine entsprechende Entwicklung ist das Vorhandensein geeigneter Arbeitsplätze im ländlichen Raum. Diese Bedingung ist in verschiedenen Regionen der Bundesrepublik aufgrund der spezifischen wirtschaftlichen Entwicklung schon lange gegeben. Dort hat der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb und die starke Streuung des landwirtschaftlichen Bodeneigentums eine lange Tradition. In den anderen Regionen wird durch Maßnahmen der regionalen Wirtschaftsförderung versucht, das notwendige Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Für die Entwicklung der Bodeneigentumsverhältnisse ist diese Form dezentralisierter industriell-gewerblicher Entwicklung von großer Bedeutung.

2. Bestimmungsgründe der Pachtverhältnisse

Die Entwicklung der Landpacht vollzieht sich unter dem Einfluß der dominierenden Eigentümerlandwirtschaft. Die Pacht bildet als spezielle Rechtsform der Bodennutzung keine relevante Alternative zur Eigentümerlandwirtschaft, sondern vielmehr ein Instrument für deren Existenzsicherung.

Im Bereich der Betriebspacht gewinnt die Familienpacht immer mehr an Bedeutung. Diese dient einer flexiblen Gestaltung des Besitzüberganges von einer Eigentümergeneration auf die nächste.

Größere Bedeutung hat die Parzellenpacht, der heute für die Flächenaufstockung der Eigentümerbetriebe geradezu eine Schlüsselfunktion zufällt. Verpächter sind in der Regel nicht "land lords" sondern Kleineigentümer, welche zwar die Bewirtschaftung ihres landwirtschaft-

lichen Bodeneigentums aufgegeben haben, aber an diesem selbst festhalten. Sie verzichten auf ihre Besitzrechte, jedoch nicht auf ihre Eigentümerrechte.

Die Pachtpolitik in der Bundesrepublik berücksichtigt nicht nur die Pächterinteressen, sondern respektiert auch ganz klar die Eigentümerrechte. Diese ausgewogene Pachtpolitik begünstigt die Ausbreitung der Pacht. Sie trug aber auch entscheidend dazu bei, daß die Pacht für die Verbesserung der Agrarstruktur eine große Bedeutung erlangen konnte.

Der Pachtmarkt unterliegt keiner administrativen Kontrolle, so daß sich Angebot und Nachfrage frei entfalten können. Dies führt zu einer starken regionalen Differenzierung der Marktlage und besonders in jüngster Zeit zum vollen Durchschlagen konjunktureller Schwankungen auf die Pachtpreise. Die Nachfrage nach Pachtland und die Bereitschaft zum Zahlen relativ hoher Pachtpreise werden begünstigt durch verschiedene agrarpolitische Maßnahmen (steuerliche Begünstigung der landwirtschaftlichen Veredlung, Investitionsförderung).

3. Bestimmungsgründe der Mobilität

Das Agrarstrukturproblem im allgemeinen, das Betriebsgrößenstrukturproblem im besonderen ist ein Mobilitätsproblem. Das landwirtschaftliche Bodeneigentum verleiht dem Landwirt ein hohes Maß an wirtschaftlicher und sozialer Sicherheit. Schon eine relativ kleine Fläche reicht zur Sicherung der Subsistenz aus. Der relativ hohe Wert des Grundvermögens bietet einen soliden Rückhalt, sei es für die Kreditaufnahme oder für die Kapitalbeschaffung durch Verkauf.

Das Bodeneigentum ist aufgrund der Einheitsbewertung steuerlich nur gering belastet, so daß sich der Eigentümer u.U. eine extensive Nutzung oder einen Verzicht auf die landwirtschaftliche Nutzung ohne großes Verlustrisiko leisten kann.

Der durch die genannten Umstände bedingte äußerst schwache Besitzwechsel bedingt eine nur schwache Bodenmobilität und einen entsprechend langsamen Strukturwandel in der Landwirtschaft. Durch die verschiedenen Maßnahmen zur Förderung der Bodenmobilität ist es nur in begrenztem Umfang gelungen, die mobilitätshemmenden Faktoren zu neutralisieren. Nach wie vor ist der Bodenbesitzwechsel in der Landwirtschaft eng an den Generationswechsel gebunden.

4. Bestimmungsgründe der Bodennutzung

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und der Importabhängigkeit des Landes in der Nahrungsmittelversorgung hat die intensive Bodenbewirtschaftung eine besondere volkswirtschaftliche und gesellschaftspolitische Bedeutung. Dadurch erklärt sich der traditionell sparsame Umgang mit dem verfügbaren Boden. Konsequente Bauleitplanung und landwirtschaftliche Grundstücksverkehrskontrolle haben dazu beigetragen, daß trotz kräftiger wirtschaftlicher Expansion der Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche in Grenzen gehalten werden konnte. Auch die Verluste, welche dadurch eintraten, daß infolge des biologisch-technischen Fortschritts submarginal gewordene Flächen aus der Bewirtschaftung ausschieden, hielten sich in Grenzen, wenngleich dieses Phänomen zu eingehender Diskussion alternativer Nutzungsmöglichkeiten Veranlassung gab.

Auch die zur Zeit aktuelle Intensivierung der Flächennutzungsplanung im Interesse des Umwelt- und Landschaftsschutzes dürfte sich positiv auf die Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Fläche auswirken.

Bemühungen um den Ausgleich von Verlusten von landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Kultivierung von Mooren und Ödland und Neulandgewinnung an den Küsten spielen gegenwärtig aufgrund ökonomischer und ökologischer Bedenken keine Rolle.

Betriebsgrößenstruktur und Preis- und Kostenverhältnisse bedingen allgemein eine relativ intensive Landbewirtschaftung verbunden mit einer starken und zum Teil flächenunabhängigen Tierhaltung. Die infolge der Überschussituation auf einigen Agrarmärkten wünschenswerte Extensivierung der Produktion kann allenfalls von den Nebenerwerbslandwirten erwartet werden, die auf das Einkommen aus der Landwirtschaft nicht allein angewiesen sind.

Eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung gilt derzeit allgemein als vereinbar mit den Zielen von Natur- und Landschaftsschutz. Falls das allgemeine Interesse zu einer konsequenten Fortentwicklung der Maßnahmen auf diesen Gebieten weiterhin veranlaßt, dürfte es auch hier zur konkreten Förderung der Extensivierung der Produktion kommen.

VI Schlußbetrachtung

In dem Bericht wird bestätigt, daß in der Bundesrepublik Deutschland eine eigentumsfreundliche Verfassung und Politik die Grundlage für die Situation des landwirtschaftlichen Bodeneigentums und der Landpacht bilden. Eine ernst zu nehmende Alternative wird von keiner Seite zur Diskussion gestellt. Weder ideologische Ansätze noch wissenschaftliche Überlegungen dazu sind aktuell.

Die Rechtslage ist gekennzeichnet durch umfassende gesetzliche Regelungen, welche insbesondere den Grundstücksverkehr, die Bodenbereitstellung für verschiedene im allgemeinen Interesse liegende Zwecke, die Landpacht, die Flurbereinigung, die Vererbung von Höfen, daneben aber auch eine große Zahl anderer Tatbestände betreffen. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Eigentümer- und Besitzerrechte werden, soweit sie nicht sogar im Interesse der Landwirte liegen, in ihren Auswirkungen dadurch gemildert, daß sie verbunden sind entweder mit adäquaten Entschädigungsregelungen oder mit öffentlichen Beihilfeangeboten.

So gut die Präsentation eines Überblicks der Rechtslage möglich ist, so bescheiden sind die Grundlagen für eine Darstellung der praktischen Auswirkungen. Es handelt sich hier um eine empirisch noch wenig erforschte Materie. Es gibt nur sporadische Informationen für die Boden- und Pachtmärkte. Auch über die Anwendungen und Auswirkungen der verschiedenen rechtlichen Regelungen und Maßnahmen, welche den landwirtschaftlichen Boden betreffen, gibt es kaum detaillierte Informationen, sieht man einmal von den meist summarischen Angaben in den einschlägigen Publikationen der Administration ab.

So bleibt abschließend festzustellen, daß es dringend erforderlich ist, auf den vorhandenen und zum Teil sehr guten Ansätzen aufbauend eine konsequente Erforschung der Verhältnisse aufzubauen mit dem Ziel, die Boden- und Pachtmärkte transparenter zu machen und eine Überprüfung der Auswirkungen der verschiedenen gesetzlichen Regelungen zu ermöglichen.

VII Literaturverzeichnis

- 1 ALONSO, W.: Location and Land Use, Toward a General Theory of Land Rent, Cambridge and Massachusetts 1964.
- 2 AUGUSTIN: Die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Grundstückverkehrsgesetz seit den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, AgrarR 73, 136.
- 3 BARNSTEDT/BECKER/BENDEL: Das nordwestdeutsche Höferecht nach der Novelle vom 29. März 1976, Münster-Hiltrup 1976.
- 4 BITTING: Aufhebung der Hofeigenschaft in Westfalen-Lippe, Köln 1977.
- 5 BREHLOH, P.: Bedeutung, Gestaltung und Probleme der Landpacht und die wirtschaftliche Situation der Betriebe mit Pachtland in der Bundesrepublik Deutschland, Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, H. 199, Bonn 1968.
- 6 BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: Statistischer Monatsbericht, Heft 2 1973, Heft 2 1975, Heft 11 1976.
- 7 BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1977.
- 8 DEUTSCHER BUNDESTAG: Agrarbericht 1975 der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache 7/3210.
- 9 DEUTSCHER BUNDESTAG: Agrarbericht 1978 der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache 8/1501.
- 10 DWEHUS, R.: Wie hoch darf der Pachtpreis sein? "DLG-Mitteilungen", Jg. 92, H. 22/1977, Frankfurt a.M. 1977.
- 11 EBERSBACH, H.: Das Grundstückverkehrsrecht im Wandel der Agrarstrukturpolitik, Ber. Ldw. 71, 550 ff.
- 12 FASSBENDER, H.J.: Steuern und Kosten bei Höfen, AgrarR 76, 347.
- 13 FASSBENDER, HÖTZEL, PIKALO: Kommentar zur Höfeordnung mit Höfeverfahrensordnung und Überleitungsvorschriften, Münster 1978.
- 14 FEUERSTEIN, H.: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens - Eine ökonomische Analyse des Schleswig-Holsteinschen Bodenmarktes von 1954 - 1968 (Diss.), Kiel 1970.
- 15 FISCHER, WÖHRMANN: Kommentar zum Landpachtgesetz, 2. Auflage Hamburg 1954.

- 16 GERCKE, A.: Bibliographie des deutschen Agrarrechts 1945 - 1965, Köln 1966.
- 17 GERL, F.: Die Theorie der landwirtschaftlichen Grundrente in der Volkswirtschaftslehre (Habilitationsschrift), Bonn 1956.
- 18 HAEGELE, K.: Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, 3. Auflage, Baden-Baden 1970.
- 19 HOGEFORSTER, J. und JÜRGING, H.R.: Die Abgrenzung homogener Planungsräume - ein Beitrag zur Formulierung von Modellen für die Regionalplanung - Forschungsbericht Nr. 1; Arbeit aus dem Institut für landw. Betriebslehre der Universität Bonn, Bonn 1972.
- 20 KALIS, H.: Der landwirtschaftliche Pachtpreis und seine Bestimmungsgründe (dargestellt an den Verhältnissen in Nordrhein), landw. Dissertation, Bonn 1960.
- 21 KÖHNE, M. Wenn der Staat nach Ihrem Land greift ... top agrar 1/79, 34.
- 22 KREUZER, K.: Mehrfachverplanung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, DGAR-Vortrag 1978.
- 23 KROESCHELL, KÖHNE, RAISCH, SCHULZ, TIPKE: Rechtsfragen in der Landwirtschaft, Gutachten für den Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bonn 1971, nicht veröffentlicht.
- 24 Le droit agraire allemand - Vue synthétique, Paris 1978 (Schrift des CEDR).
- 25 LANGE, WULFF: Kommentar zum Landpachtrecht, 2. Auflage München und Berlin 1955.
- 26 LANGE, WULFF, LÜDTKE-HANDJERY: Kommentar zur Höfeordnung, 8. Auflage, München 1978.
- 27 LIPINSKY, E.E.: Möglichkeiten der Mobilisierung des Bodens im Interesse einer beschleunigten Verbesserung der Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft, Ber. Ldw. Sonderheft Nr. 186, Hamburg und Berlin 1970.
- 28 MANTAU, R.: Preisermittlung auf dem Bodenmarkt - Ein Beitrag zur statistischen Erfassung der Bodenpreise - (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. von W. Henrichsmeyer und H. Kötter, H. 4, Stuttgart 1974.
- 29 MANTAU R., und LIPINSKY, E.E.: Ermittlung von Bodenpreisen in Nordrhein-Westfalen 1968 - 1973, Bonn 1975.
- 30 MAUNZ, DÜRIG, HERZOG: Kommentar zum Grundgesetz Loseblatt, München, Stand 1978.

- 31 MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN: VII 16 Grundstückverkehrsstatistik des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein 1953 - 1975 und Einzelauszüge der Jahre 1976 und 1977, Kiel, im Juni 1978.
- 32 NOSITSCHKA, H.: Ein Beitrag zur Erklärung der Preisbildung landwirtschaftlich genutzten Bodens (Diss.), Bonn 1973.
- 33 PALANDT, BEARBEITER: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 38. Auflage, München 1979.
- 34 PIKALO, BENDEL: Kommentar zum Grundstückverkehrsgesetz, Berlin 1963.
- 35 POOK, W.: Bodenpreise in der Land- und Forstwirtschaft. Schätzpreise als Grundlage einer Bodenpreisstatistik in Nordrhein-Westfalen (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie). Hrsg. H. Kötter, H. 2., Stuttgart 1971.
- 36 QUADFLIEG, LÖRKEN, MUSS: Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz, Köln 1978.
- 37 STATISTISCHES BUNDESAMT Wiesbaden: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Fachserie B, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Stuttgart und Mainz 1974/75/76 und Fachserie 3, Stuttgart und Mainz 1977/78.
- 38 STATISTISCHES BUNDESAMT Wiesbaden: Fachserie B, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Landwirtschaftszählung vom 31.5.1960, Heft 3, Stuttgart und Mainz 1964.
- 39 STATISTISCHES BUNDESAMT Wiesbaden: Landwirtschaftszählung 1971, Fachserie B, Heft 6, Stuttgart und Mainz 1975.
- 40 STATISTISCHES BUNDESAMT Wiesbaden: Statistisches Jahrbuch 1971 für die Bundesrepublik Deutschland, Stuttgart und Mainz 1971.
- 41 STATISTISCHES BUNDESAMT Wiesbaden: Statistisches Jahrbuch 1977 für die Bundesrepublik Deutschland, Stuttgart und Mainz 1977.
- 42 STÖCKER, H.A.: Rechtseinheit im Landwirtschaftserbrecht 77, 73, 245.
- 43 STORM, P.-C.: Agrargesellschaftsrecht 3274, 568.
- 44 STREIT, E.: Zur Neuregelung der Einkommenbesteuerung in der Landwirtschaft, AgrarR 78, 325.
- 45 THAER, A.: Die Wertschätzung des Bodens, Berlin 1811.
- 46 THÜNEN, J.H.v.: Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, reprographischer Nachdruck der 3. von H. Schumacher hrsg. Auflage, neu hrsg. von W. Bräuer und E.E.A. Gerhard, Darmstadt 1966.

- 47 WAGNER, H.: Betriebswirtschaftliche Gedanken zur gerechten Pacht, AgrarR 77, 129.
- 48 WAGNER, H.: Pachtpreise - Wie weit kann ich gehen? - "top agrar", o. J., H. 9/1976, Münster-Hiltrup 1976.
- 49 WENTRUP, E.: Bestimmungsgründe für Bodenpreise - Ein Beitrag zur Klärung der Preisbildung auf dem land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt - (Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie) Hrsg. W. Henrichsmeyer und H. Kötter, H. 5, Stuttgart 1978.
- 50 WINKLER, W.: Bibliographie des deutschen Agrarrechts 1966 - 1975, Köln 1977.
- 51 WINKLER, W.: Rechtsformen der Kooperation in der Landwirtschaft, AID-Heft Nr. XXX, Bonn 1977.
- 52 WÖHRMANN, STÖCKER: Das Landwirtschaftserbrecht 3. Auflage, Schloß Bleckede bei Hamburg 1977.

Europäische Gemeinschaften — Kommission

Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in der Bundesrepublik Deutschland

Luxemburg: Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften

1982 — 313 S. — 21 x 29,7 cm

Reihe Mitteilungen über Landwirtschaft — 83

DE

ISBN 92-825-2899-5

Katalognummer: CB-NA-81-083-DE-C

Öffentliche Preise in Luxemburg (ohne MwSt.)

ECU 7,20 BFR 300 DM 17,60

In dem Bericht wird bestätigt, daß in der Bundesrepublik Deutschland eine eigentumsfreundliche Verfassung und Politik die Grundlage für die Situation des landwirtschaftlichen Bodeneigentums und der Landpacht bilden. Eine ernst zu nehmende Alternative wird von keiner Seite zur Diskussion gestellt. Weder ideologische Ansätze noch wissenschaftliche Überlegungen dazu sind aktuell.

Die Rechtslage ist gekennzeichnet durch umfassende gesetzliche Regelungen, welche insbesondere den Grundstücksverkehr, die Bodenbereitstellung für verschiedene im allgemeinen Interesse liegende Zwecke, die Landpacht, die Flurbereinigung, die Vererbung von Höfen, daneben aber auch eine große Zahl anderer Tatbestände betreffen. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Eigentümer- und Besitzerrechte werden, soweit sie nicht sogar im Interesse der Landwirte liegen, in ihren Auswirkungen dadurch gemildert, daß sie verbunden sind entweder mit adäquaten Entschädigungsregelungen oder mit öffentlichen Beihilfeangeboten. Während der Grundstücksverkehr einer strikten Kontrolle unterliegt, kann sich der Pachtmarkt frei entfalten.

So gut die Präsentation eines Überblicks der Rechtslage möglich ist, - und sie ist im Bericht ausführlich dargestellt - so bescheiden sind die Grundlagen für eine Darstellung der praktischen Auswirkungen. Der Bericht gibt einen Überblick der Methoden und Ergebnisse der öffentlichen Statistik sowie neueren Einzeluntersuchungen über Boden- und Pachtmärkte. Der darin dokumentierte äußerst schwache Besitzwechsel bedingt eine nur schwache Bodenmobilität und einen entsprechend langsamen Strukturwandel in der Landwirtschaft. Durch die verschiedenen Maßnahmen zur Förderung der Bodenmobilität ist es nur in begrenztem Umfang gelungen, die mobilitätshemmenden Faktoren zu neutralisieren. Nach wie vor ist der Bodenbesitzwechsel in der Landwirtschaft eng an den Generationswechsel gebunden.

Mitteilungen über Landwirtschaft

		Datum	Sprachen
Nr. 1	Kredite an die Landwirtschaft I. Frankreich, Belgien, G.H. Luxemburg	Februar 1976	F
Nr. 2	Kredite an die Landwirtschaft II. Bundesrepublik Deutschland	Februar 1976	D
Nr. 3.	Kredite an die Landwirtschaft III. Italien	Februar 1976	F I
Nr. 4	Kredite an die Landwirtschaft IV. Niederlande	Februar 1976	E N
Nr. 5	Karte der Dauer der Vegetationsperiode in den E.G. Mitgliedstaaten	März 1976	F D
Nr. 6	Modelle zur Analyse von Ackerbau-Rindviehhaltungsbetrieben – Technisch-wirtschaftliche Grundangaben-Schwäbisch-bayerisches Hügelland (B.R. Deutschland)	März 1976	D
Nr. 7	Modelle zur Analyse von Ackerbau-Rindviehhaltungsbetrieben – Technisch-wirtschaftliche Grundangaben : South-East Leinster (Irland), West Cambridgeshire (Vereinigtes Königreich), Fünen (Dänemark)	März 1976	E
Nr. 8	Bestimmungen über die Rinderhaltung	März 1976	F
Nr. 9	Formen der Zusammenarbeit im Fischereisektor: Dänemark, Irland, Vereinigtes Königreich	April 1976	E
Nr. 10	Die Milch- und Rindfleischmärkte der EG – Regionale Lösungsansätze für ein Gleichgewicht	Juni 1976	D E
Nr. 11	Beitrag der "Berggemeinschaften" in Italien zur Entwicklung der Landwirtschaft in Berggebieten	Juli 1976	I
Nr. 12	Rolle der "Landwirtschaftlichen Entwicklungsgesellschaften in Italien" bei der Strukturreform – Anpassungsschwierigkeiten und -aussichten	Juli 1976	I
Nr. 13	Märkte für frische Zitronen und Zitronensäfte in der Europäischen Gemeinschaft	Juli 1976	E F
Nr. 14	Rückstände von Pflanzenschutzmitteln in Tabak und Tabak- erzeugnissen I. Tätigkeitsbericht	Juli 1976	E F
Nr. 15	Der Wassergehalt von gefrorenem und tiefgefrorenem Geflügel – Prüfung von Bestimmungsmethoden	Juli 1976	F E
Nr. 16	Methoden zum Nachweis von Viren bestimmter Krankheiten in Tieren und tierischen Erzeugnissen	August 1976	E
Nr. 17	Tierärztliche Impfstoffe – Vergleichende Analyse der Bestimmungen der Mitgliedstaaten über drei wichtige Tierseuchen	August 1976	E

		Datum	Sprachen
Nr. 18	Die voraussichtliche Entwicklung der internationalen Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen und ihre Folgen für die Gemeinschaft I. Weizen, Futtergetreide, Zucker, Gesamtzusammenfassung	August 1976	D F
Nr. 19	Die voraussichtliche Entwicklung der internationalen Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen und ihre Folgen für die Gemeinschaft II. Rind -und Schaffleisch, Milcherzeugnisse	September 1976	D F
Nr. 20	Formen der Zusammenarbeit zwischen landwirtschaftlichen Betrieben in Produktion und Vermarktung in den neuen Mitgliedstaaten	September 1976	E
Nr. 21	Sachliche Kriterien für die Beurteilung der bakteriologischen und organoleptischen Qualität der Trinkmilch	September 1976	E
Nr. 22	Untersuchung über die hygienischen Probleme der Kühlverfahren für Schlachtkörper von Geflügel	Oktober 1976	E
Nr. 23	Rückstände von Pflanzenschutzmitteln in Tabak und Tabakerzeugnissen II. Verwendete phytosanitäre Substanzen – Gesetzgebungen – Analysemethoden	Oktober 1976	F E
Nr. 24	Praktische Bedingungen für die Anwendung der Methoden des Integrierten Pflanzenschutzes	November 1976	F
Nr. 25	Forstwirtschaftliche Probleme und deren Auswirkungen auf die Umwelt in den Mitgliedstaaten der EG I. Ergebnisse und Empfehlungen	November 1976	D F E
Nr. 26	Rückstände von Pflanzenschutzmitteln in Tabak und Tabakerzeugnissen III. In Tabak vorgefundene Rückstände von Pflanzenschutzmitteln – Toxikologische Aspekte der Rückstände in Tabak	November 1976	F E
Nr. 27	Die Vermarktung von in die EWG eingeführtem Obst und Gemüse	Februar 1977	F
Nr. 28	Kredite an die Landwirtschaft in den Mitgliedstaaten der EG – Eine vergleichende Analyse	Februar 1977	F E
Nr. 29	Kosten der ersten Verarbeitung und der Aufbereitung von in der Gemeinschaft erzeugtem Rohtabak	März 1977	I F
Nr. 30	Schlachtierbetäubung in den Mitgliedstaaten der EG	März 1977	D E
Nr. 31	Forstwirtschaftliche Probleme und deren Auswirkungen auf die Umwelt in den Mitgliedstaaten der EG II. Öffnung des Waldes für die Allgemeinheit und seine Nutzung als Erholungsraum	Mai 1977	D
Nr. 32	Forstwirtschaftliche Probleme und deren Auswirkungen auf die Umwelt in den Mitgliedstaaten der EG III. Stand, Entwicklung und Probleme der Mechanisierung bei der Bestandsbegründung und Holzernte und deren Auswirkungen auf die Umwelt	Mai 1977	D

		Datum	Sprachen
Nr. 33	Forstwirtschaftliche Probleme und deren Auswirkungen auf die Umwelt in den Mitgliedstaaten der EG IV. Staatliche Beihilfen (Subventionen) im Nichtstaatswald	Mai 1977	D
Nr. 34	Forstwirtschaftliche Probleme und deren Auswirkungen auf die Umwelt in den Mitgliedstaaten der EG V. Systeme der Waldbesteuerung und die steuerliche Belastung privater Forstbetriebe	Mai 1977	D
Nr. 35	Vorausschätzungen für den Agrarsektor – Prognose der Entwicklung der Agrarstruktur und des Faktoreinsatzes in der Landwirtschaft der EG I. Theoretische Grundlagen und Analyse vorliegender Untersuchungen	Juni 1977	D
Nr. 36	Die voraussichtliche Entwicklung der internationalen Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen und ihre Folgen für die Gemeinschaft III. Öle und Fette, Eiweissfuttermittel	Juli 1977	D
Nr. 37	Modelle zur Analyse von Ackerbau – Rindviehhaltungsbetrieben Technisch-Wirtschaftliche Grundangaben Bassin de Rennes – Gebiet (Frankreich)	August 1977	F
Nr. 38	Ermittlung des Muskelfleischanteils an Schlachttierkörpern von Schweinen mit dem Dänischen KSA-Gerät	August 1977	D E
Nr. 39	Modelle zur Analyse von Ackerbau – Rindviehhaltungsbetrieben Technisch-Wirtschaftliche Grundangaben Volvestre-Gebiet (Frankreich)	August 1977	F
Nr. 40	Der Einfluss verschiedener Fettarten in Nahrungsmitteln auf die Gesundheit	Dezember 1977	E F
Nr. 41	Modelle zur Analyse von Ackerbau-Rindviehhaltungsbetrieben Technisch-Wirtschaftliche Grundangaben East Aberdeenshire-Gebiet (Schottland)	Dezember 1977	E
Nr. 42	Wassergehalt von gefrorenem und tiefgefrorenem Geflügel Prüfung von Bestimmungsmethoden (I ruthühnern)	Februar 1978	F E
Nr. 43	Ein Prognose- und Simulationsmodell für den EG-Getreidemarkt Teil I: Grundlagen, Modellkonzeption und Quantifizierung der Bestimmungsgründe von Angebot und Preisbildung Band I: Theoretische Grundlagen und Konzeption	Mai 1978	D
Nr. 44	Ein Prognose- und Simulationsmodell für den EG-Getreidemarkt Teil I: Grundlagen, Modellkonzeption und Quantifizierung der Bestimmungsgründe von Angebot und Preisbildung Band II: Entwicklung und Bestimmungsgründe des Angebots, sowie der Getreideerzeugerpreise	Mai 1978	D E
Nr. 45	Produktion, Verbrauch und Handelsaustausch von Getreide und Fleisch in Osteuropa Teil I: Textband	Mai 1978	D E

		Datum	Sprachen
Nr. 46	Produktion, Verbrauch und Handelsaustausch von Getreide und Fleisch in Osteuropa Teil II: Tabellenband	Mai 1978	D E
Nr. 47	Die Ausbringung tierischer Exkremente auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemeinschaft I. Wissenschaftliche Grundlagen für die Begrenzung der Ausbringung und Kriterien für regulierende Maßnahmen	Juli 1978	F N E
Nr. 48	Die Ausbringung tierischer Exkremente auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemeinschaft II. Charakterisierung der Regionen mit intensiver Tierhaltung A. Bericht	August 1978	D
Nr. 49	Die Ausbringung tierischer Exkremente auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemeinschaft II. Charakterisierung der Regionen mit intensiver Tierhaltung B. Statistische Daten: Regionale Grunddaten und Kennwerte	August 1978	D
Nr. 50	Die Ausbringung tierischer Exkremente auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemeinschaft II. Charakterisierung der Regionen mit intensiver Tierhaltung C. Statistische Daten: Räumliche Konzentration der Viehhaltung	August 1978	D
Nr. 51	Die Ausbringung tierischer Exkremente auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemeinschaft III. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	September 1978	NL F D E
Nr. 52	Strukturelle und sozialökonomische Entwicklung der landwirtschaftlichen Gebiete der Gemeinschaft I. Bericht	Oktober 1978	F
Nr. 53	Strukturelle und sozialökonomische Entwicklung der landwirtschaftlichen Gebiete der Gemeinschaft II. Methodologische Anhänge und statistische Angaben nach Grossräumen	Oktober 1978	F
Nr. 54	Strukturelle und sozialökonomische Entwicklung der landwirtschaftlichen Gebiete der Gemeinschaft III. Statistische Daten für die 376 analysierten Gebiete	Oktober 1978	F
Nr. 55	Möglichkeiten und Grenzen der Vermarktung von Obst und Gemüse nach bestimmten Qualitätskriterien	Oktober 1978	F
Nr. 56	Kodifizierungssystem für forstliches Vermehrungsgut A. Textband	Dezember 1978	D
Nr. 57	Kodifizierungssystem für forstliches Vermehrungsgut B. Artikel Hauptkataloge	Dezember 1978	D
Nr. 58	Kodifizierungssystem für forstliches Vermehrungsgut C. Katalog der Nutzpappeln, Verzeichnis der Herkünfte, Artikelqualitätskatalog, Baumartenverzeichnis	Dezember 1978	D

		Datum	Sprachen
Nr. 59	Die Deckungsbeiträge der landwirtschaftlichen Erzeugnisse in den Regionen Italiens	Dezember 1978	I
Nr. 60	Zusätzliche Qualitätskriterien für Hähnchen und Eier	Dezember 1978	F
Nr. 61	Mikrobiologie und Haltbarkeit von gekühlten Schlachtkörpern von Geflügel	Dezember 1978	E
Nr. 62	Umweltfolgen der Brachlegung von Kulturflächen	Januar 1979	D F E
Nr. 63	Lage der Landwirtschaft und der Nahrungsmittelversorgung in verschiedenen Ländern Arabiens und des Mittelmeerraumes und ihre voraussichtliche Entwicklung I. Tendenzen und Perspektiven nach Zonen und Produkten	Juni 1979	F
Nr. 64	Lage der Landwirtschaft und der Nahrungsmittelversorgung in verschiedenen Ländern Arabiens und des Mittelmeerraumes und ihre voraussichtliche Entwicklung II. Methodologischer und statistischer Anhang	Juni 1979	F
Nr. 65	Vorausschätzungen für den Agrarsektor – Prognose der Entwicklung der Agrarstruktur und des Faktoreinsatzes in der Landwirtschaft der EG II. Empirische Analyse- und Prognoseergebnisse – Allgemeiner Teil	April 1979	D E
Nr. 66	Vorausschätzungen für den Agrarsektor – Prognose der Entwicklung der Agrarstruktur und des Faktoreinsatzes in der Landwirtschaft der EG III. Empirische Analyse- und Prognoseergebnisse – Darstellung nach Ländern	April 1979	D E
Nr. 67	Wassergehalt von gefrorenem und tiefgefrorenem Geflügel Prüfung von Methoden zur Bestimmung des Wassergehalts: Perlhühner und Enten	1979	F E
Nr. 68	Einschränkungsmöglichkeiten der in der Landwirtschaft verwendeten Mengen an phytosanitären Produkten	1979	F
Nr. 69	Die Grünfuttrocknung in der EG – Technisch-wirtschaftliche Studie	1979	F
Nr. 70	Verbesserte Harmonisierung der in den EG-Ländern angewendeten Normen für die Einstufung von Schweineschlachtkörpern	1979	E
Nr. 71	Wassergehalt von gefrorenem oder tiefgefrorenem Geflügel – Vergleich der Kontrollmethoden	1980	F E D

		Datum	Sprachen
Nr. 72	Wirtschaft und Probleme der Erzeugung von Orienttabaken in der EG	November 1979	D E I
Nr. 73	Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in Dänemark	März 1980	E
Nr. 74	Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland im Vereinigten Königreich	März 1980	E
Nr. 75	Kartoffelerzeugnisse: Erzeugung und Vermarktung in der Europäischen Gemeinschaft	Juni 1980	E
Nr. 76	Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in Frankreich	Juli 1980	F
Nr. 77	Vorausschätzungen 1985 für die Landwirtschaft der Europäischen Gemeinschaft – Eine systematische Behandlung	Dezember 1980	E
Nr. 78	Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in Belgien und Luxemburg	November 1980	NL
Nr. 79	Kühlhauslagerung in der EG – Ein zwischenstaatlicher Vergleich	Oktober 1980	E
Nr. 80	Ein Prognose- und Simulationsmodell für den EG-Getreidemarkt Teil II: Modellkonzeption und Quantifizierung der Bestimmungsgründe für die Getreidenachfrage	Dezember 1980	D E
Nr. 81	Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in Italien	November 1980	I
Nr. 82	Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in den Niederlanden	November 1980	NL
Nr. 83	Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in der Bundesrepublik Deutschland	Dezember 1980	D

**Salgs- og abonnementskontorer · Vertriebsbüros · Γραφεία πωλήσεως ·
Sales Offices · Bureaux de vente · Uffici di vendita · Verkoopkantoren**

Belgique — België

Moniteur belge — Belgisch Staatsblad
Rue de Louvain 40-42 — Leuvensestraat 40-42
1000 Bruxelles — 1000 Brussel
Tél. 512 00 26

Sous-dépôts — Agentschappen :
Librairie européenne — Europese Boekhandel
Rue de la Loi 244 — Wetstraat 244
1040 Bruxelles — 1040 Brussel

CREDOC
Rue de la Montagne 34 - Bte 11
Bergstraat 34 - Bus 11
1000 Bruxelles — 1000 Brussel

Danmark

Schultz Forlag
Møntergade 21
1116 København K
Tlf. (01) 12 11 95

Underagentur :
Europa Bøger
Gammel Torv 6 — Postbox 137
1004 København K
Tlf. (01) 15 62 73

BR Deutschland

Verlag Bundesanzeiger
Breite Straße — Postfach 10 80 06
5000 Köln 1
Tel. (0221) 20 29-0
(Fernschreiber : Anzeiger Bonn 8 882 595)

Greece

G.C. Eleftheroudakis S.A.
International bookstore
4 Nikis street
Athens (126)
Telex 219410 elef gr

Sub-agent for Northern Greece :

Molho's Bookstore
10 Tsimiski Street
Thessaloniki
Tel. 275 271
Telex 412885 limo

France

*Service de vente en France des publications des
Communautés européennes*

Journal officiel
26, rue Desaix
75732 Paris Cedex 15
Tél. (1) 578 61 39

« Service de documentation »

D.E.P.P. — Maison de l'Europe
37, rue des Francs-Bourgeois
75004 Paris
Tél. 887 96 50

Ireland

Government Publications

Sales Office
G.P.O. Arcade
Dublin 1

or by post

Stationery Office

Dublin 4
Tel. 78 96 44

Italia

Libreria dello Stato
Piazza G. Verdi, 10
00198 Roma — Tel. (6) 8508
Telex 62008

Nederland

Staatsdrukkerij- en uitgeverijbedrijf

Christoffel Plantijnstraat
Postbus 20014
2500EA 's-Gravenhage
Tel. (070) 78 99 11

United Kingdom

H.M. Stationery Office
P.O. Box 569
London SE1 9NH
Tel. (01) 928 69 77. ext. 365

España

Libreria Mundi-Prensa
Castelló 37
Madrid 1
Tel. 275 46 55

Portugal

Livraria Bertrand, s.a.r.l.
Rua João de Deus — Venda Nova
Amadora
Tél. 97 45 71
Télex 12 709 — litran — p.

Schweiz - Suisse - Svizzera

Librairie Payot
6, rue Grenus
1211 Genève
Tél. 31 89 50

Sverige

Librairie C.E. Fritzes
Regeringsgatan 12
Box 16356
103 27 Stockhol'm
Tél. 08-23 89 00

United States of America

European Community Information Service
2100 M Street, N.W.
Suite 707
Washington, D.C. 20 037
Tel. (202) 862 95 00

Grand-Duché de Luxembourg

*
**

Andre lande · Andere Länder · Άλλες χώρες · Other countries · Autres pays · Altri paesi · Andere landen

Kontoret for De europæiske Fællesskabers officielle Publikationer · Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften ·
Υπηρεσία Έπισημων Έκδόσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων · Office for Official Publications of the European Communities ·
Office des publications officielles des Communautés européennes · Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità europee ·
Bureau voor officiële publicaties der Europese Gemeenschappen

L-2985 Luxembourg - 5, rue du Commerce · Tél. 49 00 81

Öffentliche Preise in Luxemburg (ohne MwSt.)
ECU 7,20 BFR 300 DM 17,60



AMT FÜR AMTLICHE VERÖFFENTLICHUNGEN
DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN

L-2985 Luxembourg

ISBN 92-825-2899-5

Katalognummer: CB-NA-81-083-DE-C